

aktiv.





Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 259 839,-
Omkostn.: Kr 137 610,-
Total ink omk.: Kr 5 587 449,-
Felleskostn.: Kr 6 406,-
Selger: Eivind Brynildsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 91/98 kvm
Tomtstr.: 2030.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 831
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1006260041

Oppusset 3-roms midt i sentrum av Jessheim-stor, solrik og romslig balkong, heis og garasje plass

Velkommen til Manesjen 9, en flott og oppusset 3-roms leilighet med solrik balkong. Attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Jessheim. Her bor du sentralt med kort vei til alt av fasiliteter, samtidig som boligen byr på gode planløsninger og moderne standard.

Leiligheten har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I tillegg får du praktiske løsninger som walk-in closet, innvendig bod og en romslig kjellerbod på hele 7 kvm.

Høydepunkter:

Oppusset og moderne standard
3-roms med god planløsning
Garasje plass inkludert
Attraktiv beliggenhet midt i Jessheim sentrum
Åpen stue og kjøkkenløsning
Store vindusflater
Walk-in closet
Balkong på 14m²
Gode oppbevaringsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Andre vedlegg	37
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 98 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Garasje og bod

3. etasje

BRA-i: 91 kvm Stue/kjøkken, entré, soverom, bad, soverom 2, garderobe og bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2030.6 kvm

Beliggenhet

Manesjen 9 har en meget sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Jessheim sentrum. Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Med kun 3 minutters gange kommer du til Jessheim sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Jessheim Storsenter gir deg hele 145 butikker, med alt fra shopping, bank, velvære, daglighandel og restauranter mm. Her finner du noe for enhver smak. I

Storgata som går gjennom hjertet av Jessheim ligger det flere koselige spisesteder, kafeer, barer og mye mer. Ullensaker kulturhus har et meget godt tilbud som passer for alle. Kulturhuset har 3 kinosaler med rikt utvalg filmer, teater, konserter, forestillinger. I tillegg bibliotek og kunstutstillinger. Coop Obs, som er Jessheims største dagligvarebutikk, kun 400 meter unna, samt Coop Bygg, Elkjøp og søndagsåpen Joker.

Fra boligen er det kort vei til Nordbytjernet, Ullensakers mest populære friluftsområde.

Tjernet er en naturperle som tiltrekker seg mange mennesker på fine sommerdager. Her finner du et yrende badeliv med tjernets to strender og brygger, samt en egen fiskebrygge. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med flotte turløyper som brer seg over mot Sand og videre til Olaløkka og Gardermoen. På vinterstid er det gode langrennsforhold i skogholtet mellom Nordby og Hauer seter.

Jessheim har et godt idrett- og aktivitetstilbud med blant annet fotball, håndball, ishockey og innebandy. Nyere og moderne flerbrukshall, svømmehall, samt flere kunstgressbaner, friidrettsbane, tennisbaner og turnhall.

Kollektivtilbudet er meget godt, med bussholdeplass en kort spasertur fra boligen. Her har du avganger mot blant annet Oslo Lufthavn og Nordkisa. Under 1 km fra boligen finner du Jessheim Stasjon med togavganger hver halvtime mot Lillestrøm, Oslo S og Drammen den ene veien, og Dal den andre veien. Reisetid inn til hovedstaden på kun 37 minutter fra Jessheim stasjon. Parkering prioritert for pendlere.

Tidsavstander med bil
Oslo Lufthavn: ca. 10 minutter
Eidsvoll: ca. 25 minutter
Lillestrøm: ca. 22 minutter
Oslo sentrum: ca. 35 minutter

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Henry Tronsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater, samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Montert waterguard.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lakkert fronter på bad. Satt opp en dusjvegg. Byttet dusjservant. Montert et speil. Satt inn en ekstra stikkontakt.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Gjort alt av rør i det nye kjøkkenet. Samt også byttet til varmtvannsbereder.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ekstra sikring til ny platetopp. Byttet alle stikkontakter. Montert lamper i taket.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard

Entré:

Entréen er lys, romslig og svært innbydende, med god plass til både oppbevaring og møblering etter eget ønske. Den gjennomgående planløsningen gir en naturlig flyt videre inn i boligen, samtidig som sonen oppleves praktisk og funksjonell i hverdagen. Det er rikelig med gulvplass til å etablere garderobeløsninger, sittebenk eller annen møblering som dekker behovet for oppbevaring av yttertøy og sko.

Bod og garderoberom:

Boligen byr på gode oppbevaringsmuligheter med både et praktisk garderoberom og en egen bod.

Garderoberommet er romslig og godt utnyttet med åpne løsninger som gir god oversikt og enkel organisering av klær og tilbehør. Her er det rikelig med plass til både hengende klær, skuffer og hyller – en funksjonell løsning som gjør hverdagen mer oversiktlig.

I tillegg disponerer boligen en separat bod, ideell for oppbevaring av sesongutstyr, koffert, sportsutstyr eller annet man ønsker å holde unna daglig oppholdsrom. Dette gir ekstra fleksibilitet og bidrar til en ryddig og praktisk bolig.

Stue / kjøkken:

Åpen stue- og kjøkkenløsning fremstår som moderne og svært romslig, med gode møbleringsmuligheter og en naturlig sosial sone. Store vindusflater gir rikelig med lys og en luftig atmosfære.

Kjøkkenet holder høy standard med elegante mørke fronter, granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum og en romslig kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser. Integreerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen, og Waterguard er installert.

Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med en åpen planløsning som gir fin flyt og fleksible bruksmuligheter.

Balkong:

Balkongen er romslig og anvendelig, med gode sol- og oppholdsmuligheter. Her er det rikelig med plass til utemøbler, slik at man enkelt kan etablere en hyggelig sone for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Den gode størrelsen gjør balkongen til en naturlig forlengelse av stue og kjøkken, perfekt for å nyte morgenkaffen, lange sommerkvelder eller hyggelige måltider utendørs.

Herfra har man et åpent og trivelig utsyn mot grønne fellesarealer, som gir en luftig og behagelig atmosfære.

Bad:

Romslig, lyst og funksjonelt bad med tidløse flislagte overflater og en luftig romfølelse. Praktisk planløsning med god plass til dusjsone, innredning og vaskeløsning, samt gode oppbevaringsmuligheter. Speil med integrert lys gir et moderne preg.

Badet har opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via sentralt styrt mekanisk avtrekk som sikrer et godt inn klima.

Soverom 1:

Hovedsoverommet fremstår som romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har en behagelig atmosfære med lune fargevalg som gir en rolig og avslappende følelse – ideelt for hvile og gode netter. Vindusflater sørger for naturlig lysinnslipp, samtidig som rommet oppleves skjermet og privat. Dette er et komfortabelt soverom med gode møbleringsmuligheter.

Soverom 2:

Det andre soverommet er lyst og fleksibelt, og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har god plass til seng, garderobe og skrivebord, og byr på en praktisk planløsning. De lyse overflatene og vinduet gir en luftig romfølelse, noe som gjør rommet både trivelig og anvendelig.

UTVENDIG

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Leilighetsdør med brann-/lydmotstand. Balkongdør med isolerglass(2010). Sydvestvendt balkong på 14 m2 med keramiske fliser på gulv. Rekkverk i stål og herdet glass med høyde på 125 cm.

INNVENDIG

Innvendig overflater består av: GULV - Laminat og fliser. VEGGER - Malte flater og fliser. HIMLING - Malte flater. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon. Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber, metall og plast.

Avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget på bad.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG 2:

Utvendig -Vinduer:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

Komfyrvakt må monteres.

Kjøkken - Avtrekk:

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

HMS:

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Medfølger garasje plass.

Garasjeanlegget skal primært benyttes som garasje og ikke som oppbevaringsplass, oppholdssted eller lekeplass. Brannfarlig materiale skal ikke oppbevares i garasjen.

Hver seksjon disponerer/eier en bod og minst en garasjeplass / carport. Bruksretten/ eierforholdet til boden og garasjeplassen overføres ved salg av seksjonen. Salg eller utleie av garasjeplass / carportplass kan kun gjøres til andre seksjonseiere som har garasjeplass / carportplass i samme garasjeanlegg, herunder til seksjonseiere/ leietakere i Manesjen 8B.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 91893276

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

259 839 (Andel av fellesgjeld)

5 449 839 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

136 220 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

137 610 (Omkostninger totalt)

149 510 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 310 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 587 449 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 599 349 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 602 149 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 906 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 080 737 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 322 946 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

91/3804

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader herav:

Fellesutgifter: 3.380,00

Vedlikeholdsfond: 539,00

Garasje: 320,00

Lån 1: 350,00

Lån 2: 1.102,00

Lån 3: 549,00

Lån 4: 166,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 406

Andel Fellesgjeld

Kr 259 839

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Fra forretningsfører:

Økning av fellesutgifter: Nei.

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andel fellesformue

Kr 11 909

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 - 11

Organisasjonsnummer

984046480

Om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Manesjen blokk 9 og 11

Organisasjonsnr: 984 046 480

Sameiet består av 42 boligseksjoner av gnr. 00135, bnr. 0831 i Ullensaker kommune.

Styreleder: Gunnar Kløftødegård

Manesjen 9 og 11 har serviceavtaler for:

- Heisene.
- Brannalarm i fellesarealene (drift). Ny avtale inngått i 2024 med Odin Brannteknikk AS
- Direkte varsling til brannvesenet fra brannalarmene i fellesarealene.
- Garasjeporten.
- Automatiske dører og låssystemet.
- Regnskapsfører
- Gjensidige
- Levering av internett- og TV-signaler fra Telia, ble fornyet i 2024
- Vedlikeholds- og tilsynsavtale med Lunder og AasNB Romerike
- Bryn Byggklima for ventilasjonsanlegget

Saker til styret i 2025:

Det har ikke innkommet nye saker til styret:

Vedlikehold 2025:

Generelt

Den store jobben innen vedlikehold i 2025 har vært legging av nye tak og terrasser på de små takene på M9 og MI 1, helt iht til vedtak på årsmøtet.

Videre har det vært skiftet utvendig ringetablå i 4.etg i MI 1, og det er oppgradert låser med nye nødåpningsbokser mellom garasjen og inngang til M9 og MI 1. Disse 2 dørene fungerer som rømningsveier fra garasjen. Det har også vært utført nødvendig vedlikehold av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heiser, dører, brannvarslingsanlegg og oppfølging ved diverse driftsstopp.

Brannvarslingsanlegg.

Det understrekes at sameiets brannvarslingsanlegg er installert med røykdetektorer i fellesområdene i blokk 9 og 11 samt i garasjeanlegget, og at hver sameier er ansvarlig for at røykdetektorer i leilighetene er funksjonelle. Husk batteriskifte når detektorene gir lyd, eller installer nye om batteriskifte ikke er mulig.

Røykdetektorene i leilighetene skal testes regelmessig og minimum årlig.

Fremtidig vedlikehold og reparasjoner:

De sakene som er prioritert i vedlikeholdsplanen er:

- i) Skifte av de 2 siste utvendig ringetablåene i M9 og MI 1 (4.etg i M9 og I .etg i MI I)
- ii) Fukt i garasjeanlegget. Det vurderes ulike alternativer for drenering på taket over garasjen, og her vil det bli samarbeid med Manesjen 8.
- iii) Det er noen terrasser som trenger maling, og styret vurderer ulike alternativer der behovet er størst.

Saker til styret i 2024:

Det har vært enkelte saker fra eiere i 2024, som har vært behandlet fortløpende.

Vedlikehold 2024:

Generelt

Den store jobben innen vedlikehold i 2024 har vært legging av nytt tak på Manesjen 11 iht vedtak på årsmøtet. Det har også vært utført nødvendig vedlikehold av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heiser, dører og oppfølging ved driftsstopp.

Merking av avtrekksvifter.

Bryn Byggklima gjennomførte teknisk kontroll av avtrekksviftene på taket i juni 2021. Av de kontrollerte viftene ble noen byttet og noen rensset ila 2024.

Brannvarslingsanlegg.

Styret ble i 2023 varslet at sentralen i brannvarslingsanlegget levert fra Schneider var gått ut av produksjon, og at det derved ikke kunne vedlikeholdes. Ny hovedsentral ble installert og det ble montert 6 nye manuelle brannmeldere i trappeoppgangene. Alt annet utstyr tilknyttet gammel sentral ble gjenbrukt. Ny serviceavtale ble også tegnet med Odin Brannteknikk AS.

Fremtidig vedlikehold:

De sakene som er prioritert i vedlikeholdsplanen er.

- i) Utbedring av «småtakene» i 8. etg i begge blokker vurderes i 2025 og prisestimer er innhentet.
- ii) Fukt i garasjeanlegget. Det vurderes ulike alternativer for drenering på taket over garasjen, og her blir det samarbeid med Manesjen 8.
- iii) Inngangspartiet til garasjeanlegget bør rustes opp.

Se vedlikeholdsplan for mer informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 8398.71.63537

Lånetype: Annuitetslån

Effektiv rentesats: 7,190%

Restsaldo: kr. 149.180

Innfrielsesdato: 30.06.2036

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Lånenr.: 8398.71.83139

Lånetype: Annuitetslån

Effektiv rentesats: 6,740%

Restsaldo: kr. 1.548.561

Innfrielsesdato: 30.04.2044

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Lånenr.: 8398.71.91425
Lånetype: Annuitetslån
Effektiv rentesats: 6,770%
Restsaldo: kr. 857.311
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Lånenr.: 8398.71.97156
Lånetype: Annuitetslån
Effektiv rentesats: 6,890%
Restsaldo: kr. 325.122
Innfrielsesdato: 30.11.2045
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Regnskap/budsjett

Sameiet har per 31 .12.2025 kr. 496 960 i disponible midler, hvorav kr. 521 846 som er bundet i vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet er ubetydelig belastet i 2025. For øvrige tall vises det til regnskapet.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Grilling på terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 831, seksjonsnummer 7 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/135/831/7:

10.10.2001 - Dokumentnr: 12135 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I SAMEIEFORENING I MANESJEN

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2001 - Dokumentnr: 12135 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/3804

11.09.2003 - Dokumentnr: 10630 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 714249 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:831 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 240174 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:831 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 2000 og har ferdigattest.

Garasje byggemeldt.

Tilbygg byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Adkomst og parkering på "Fellessameiet Manesjen", som er området mellom alle boligblokkene i Manesjen, og består av vei og biloppstillingsplass, samt nedkjøring til garasjer.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i reguleringsplan for «Manesjen, del av gnr. 135 bnr. 213 + 354 m/tilliggende eiendommer» m/best. vedtatt.16.10.19879 ..

Endringer: bebyggelsesplan vedtatt 23.09.1997.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

8 310 Tilretteleggingsgebyr

Visninger (ved megler visning / overtakelse 2.900,- pr. stk.)

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 66 270

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga

Eiendomsmegler

fabian.kinga@aktiv.no

Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga

Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

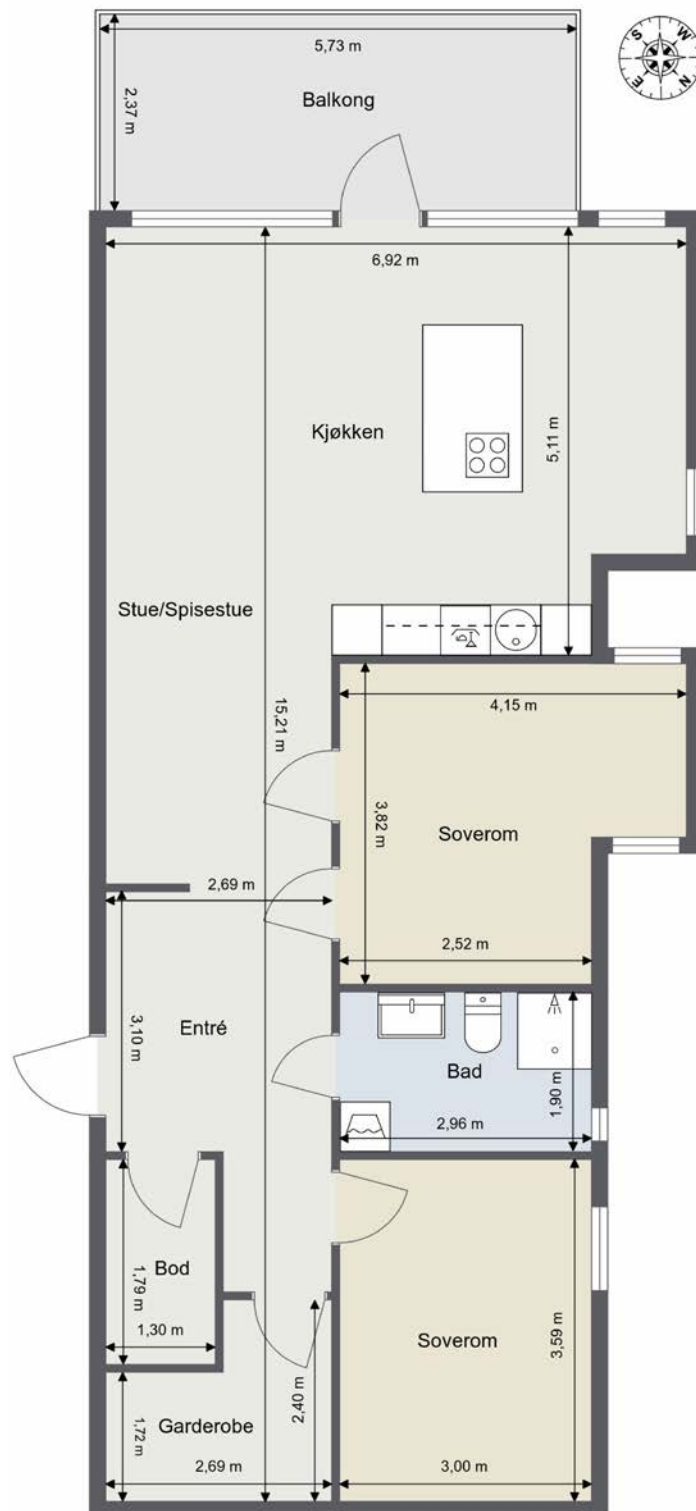
Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

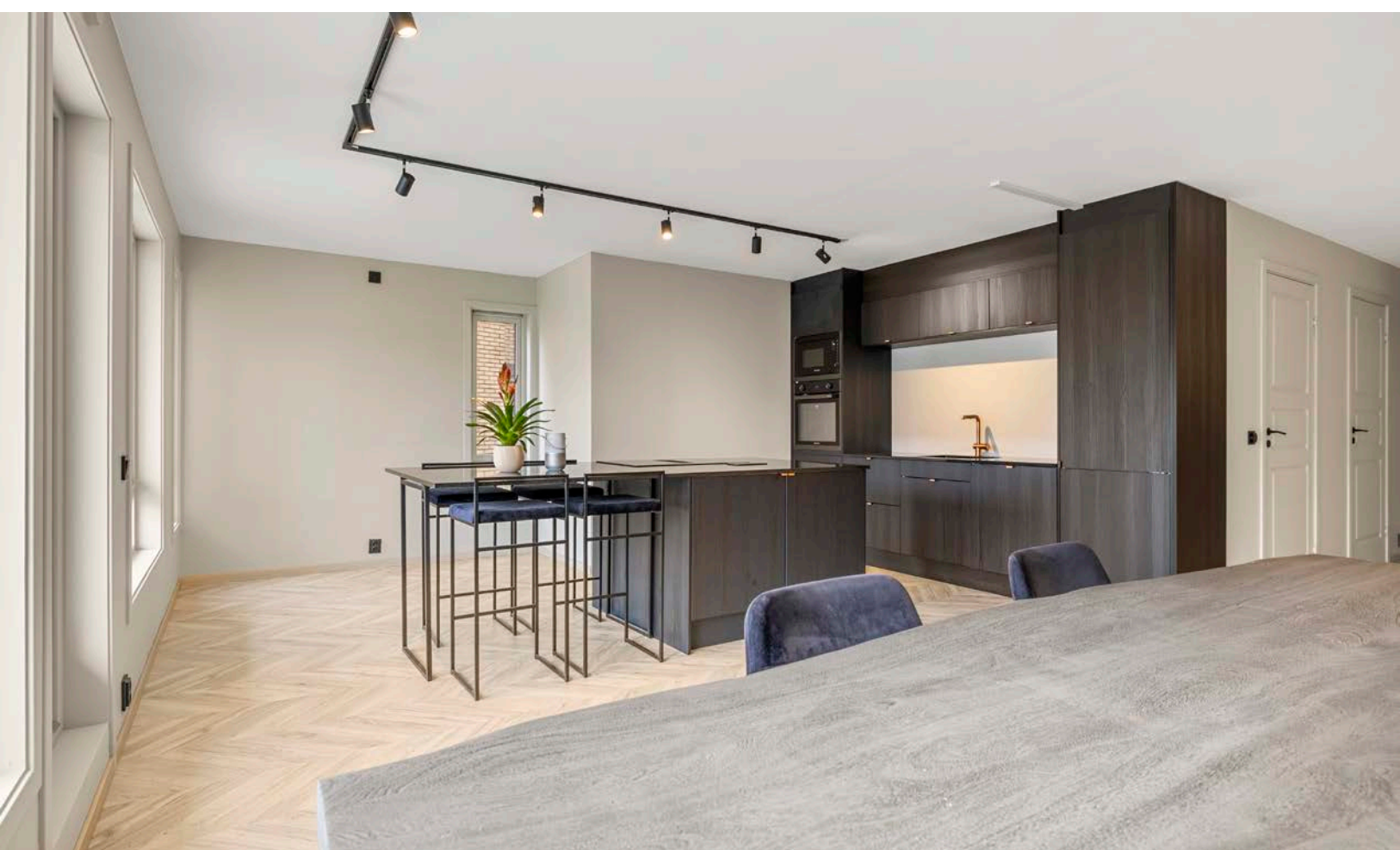
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

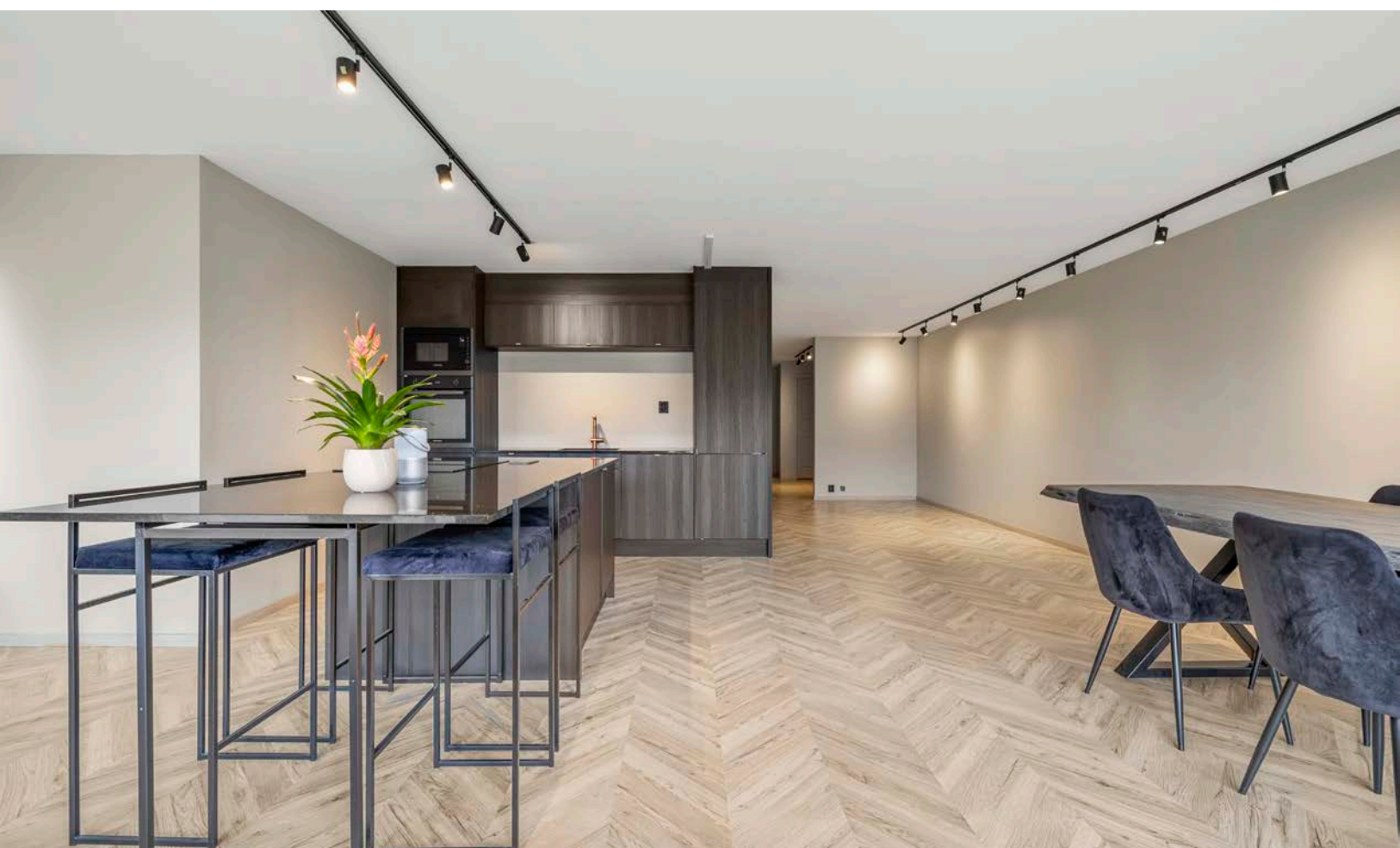
Salgsoppgavedato

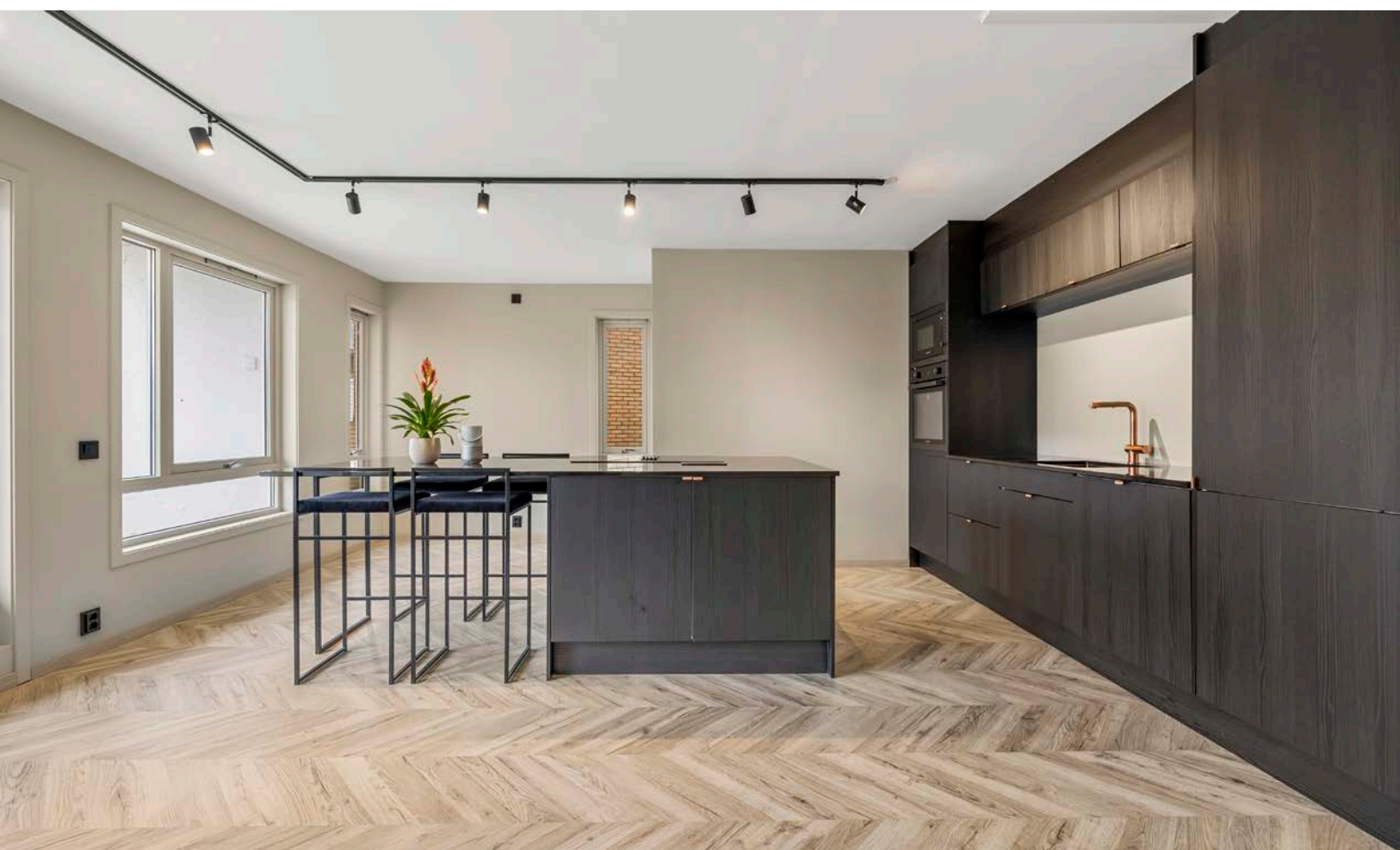
07.04.2026

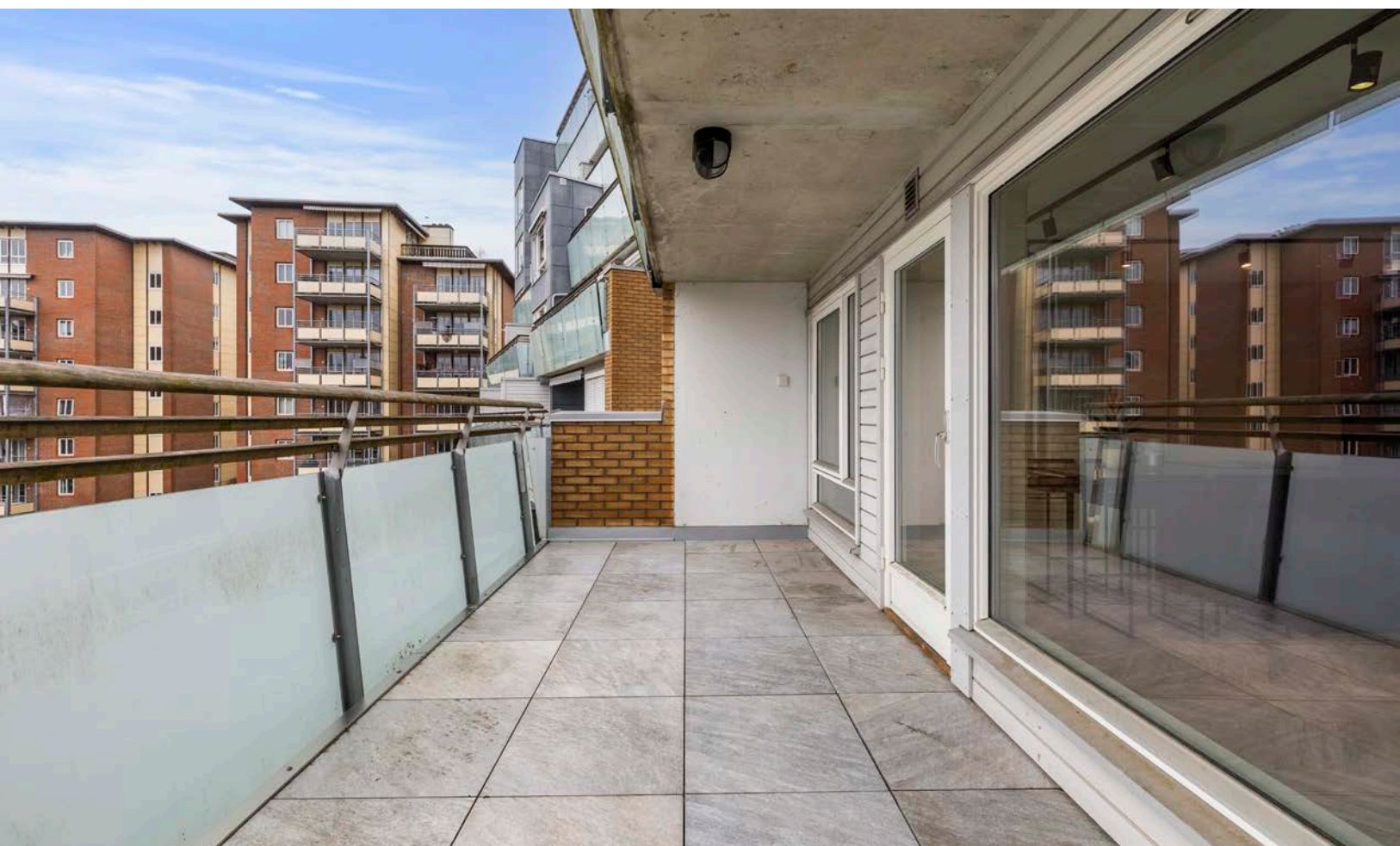


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







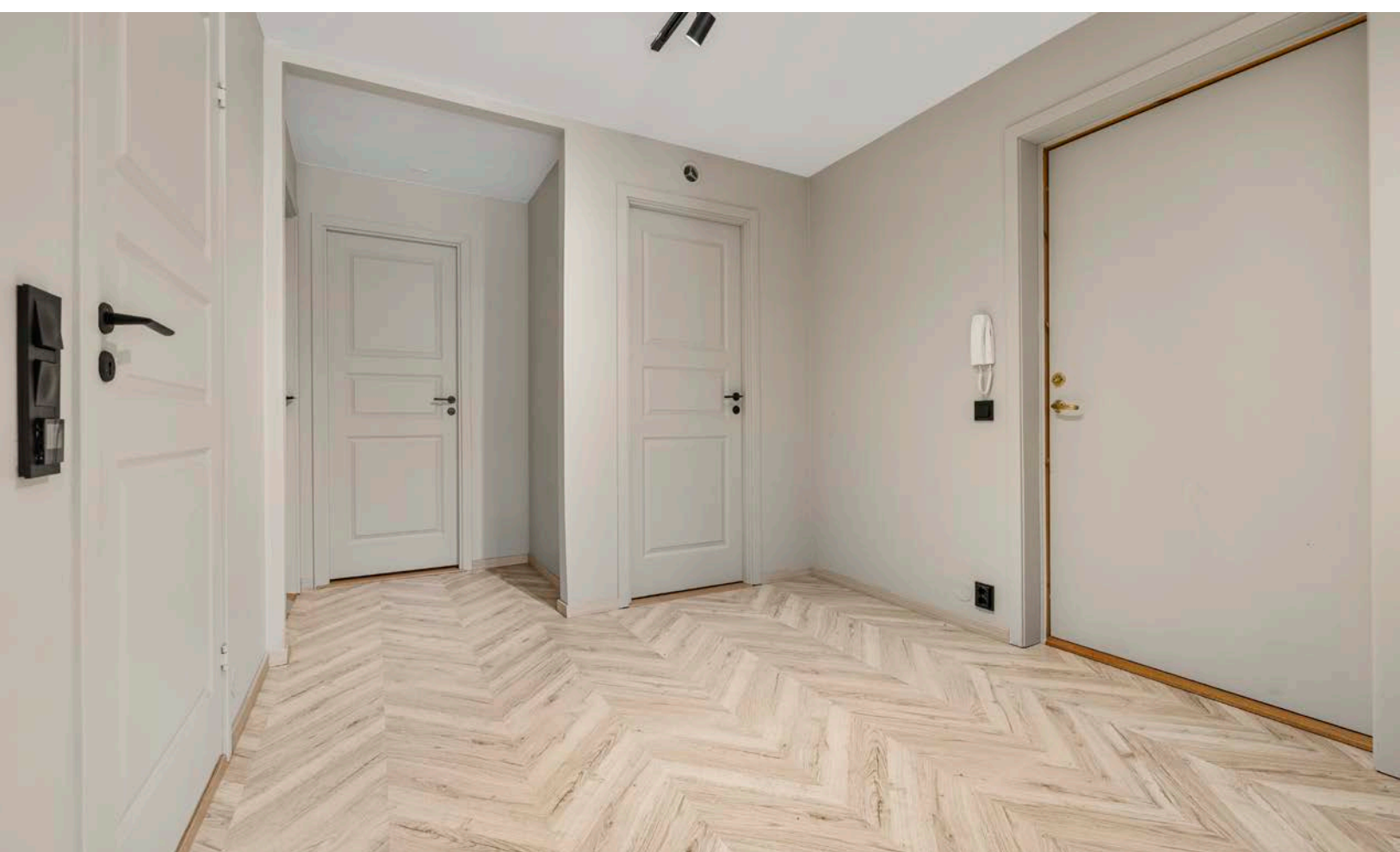


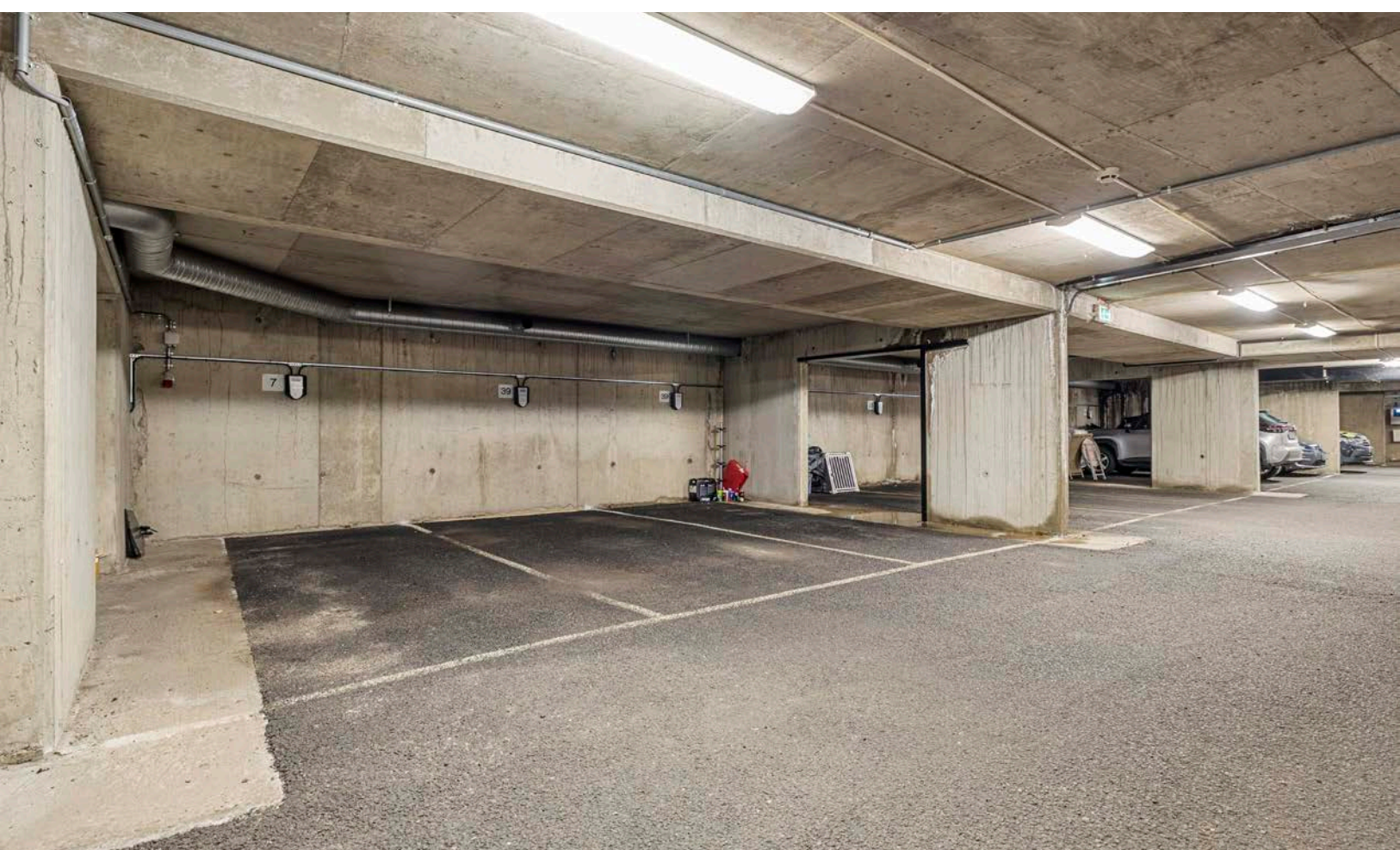
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Manesjen 9, 2050 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 831, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 29.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11819-2826

Eiendomsverdi ref nr: TM8413

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



NITO

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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

 NITO





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

BELIGGENHET:

Beliggende på Gjestadhagan i Ullensaker kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 2001.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater, samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal på 91 m².

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré/gang, bad, garderobe, bod, stue/kjøkken, 2 soverom og balkong.

Bod i kjeller.

Kjedehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.

Balkongdør med isolerglass(2010).

Sydvestvendt balkong på 14 m² med keramiske fliser på gulv.

Rekkverk i stål og herdet glass med høyde på 125 cm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuff og skap.

- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.

- Gulvmontert toalett.

- Speil med integrert lys.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum.

- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.

- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøll

-/fryseskap.

- Waterguard.

- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber, metall og plast.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

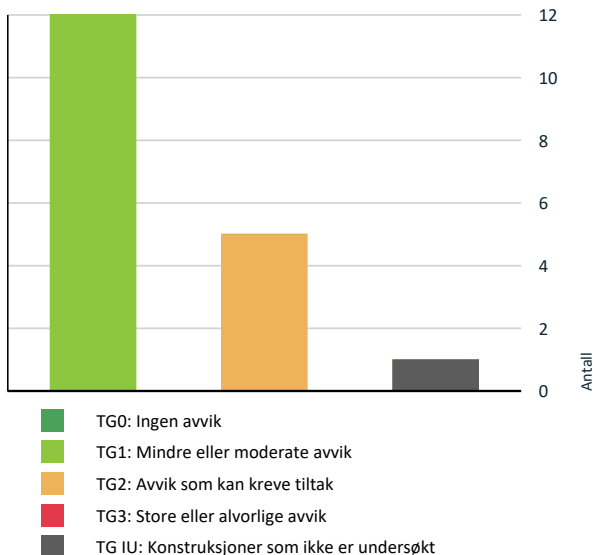
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonperre.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

⚠ Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

⚠ Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2001

Anvendelse

Bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.

Balkongdør med isolerglass(2010).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 14 m2 med keramiske fliser på gulv.

Rekkverk i stål og herdet glass med høyde på 125 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuff og skap.
- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til yttervegg. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Waterguard.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber, metall og plast.

TG 1 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget



Tilstandsrapport

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

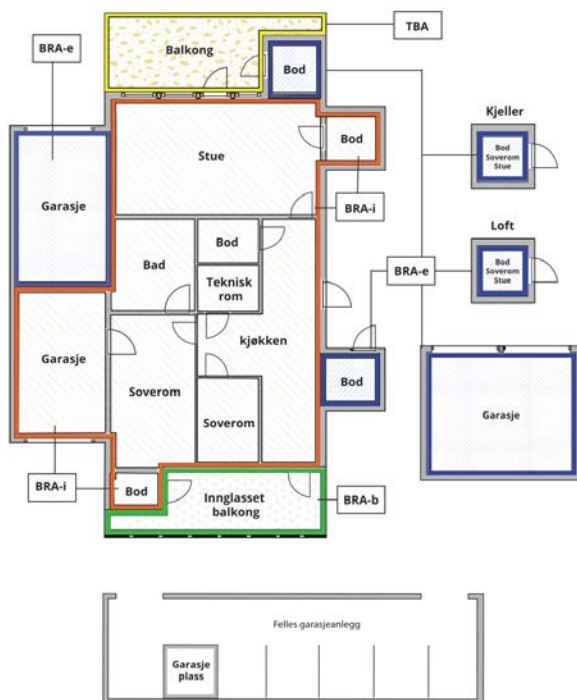
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 garasje plass 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 innvegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	91			91	14
1. Etasje		7		7	
SUM	91	7			14
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad, soverom 2, garderobe, bod		
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingenør
	Eivind Brynildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	831		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Manesjen 9

Hjemmelshaver

Brynildsen Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Gjestadhagan i Ullensaker kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2.957 m².

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Planskisse			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.



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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

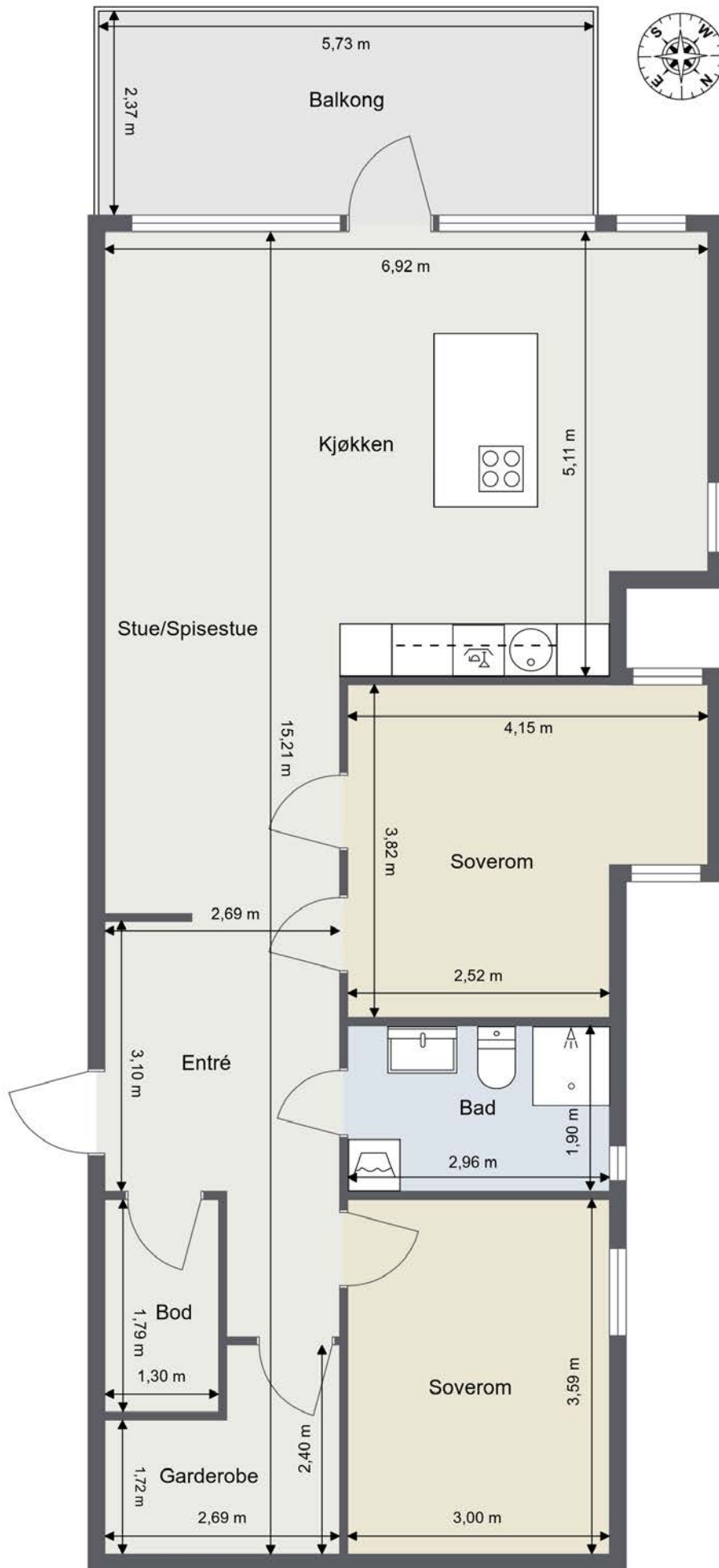
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet 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.

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

PERSONVERN





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eivind Brynildsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Manesjen 9

2050 Jessheim

3209-135/831/0/7



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Montert waterguard.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lakkert fronter på bad. Satt opp en dusjvegg. Byttet dusjservant. Montert et speil. Satt inn en ekstra stikkontakt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Brødrene Dahl

Beskrivelse av arbeidet: Gjort alt av rør i det nye kjøkkenet. Samt også byttet til varmtvannsbereder.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ekstra sikring til ny platetopp. Byttet alle stikkontakter. Montert lamper i taket.

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Manesjen 9 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Jessheimkrysset Linje 426, 438, 439	4 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 484 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	8 min 2.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	6 min 0.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	9 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter Skovly P1	6 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

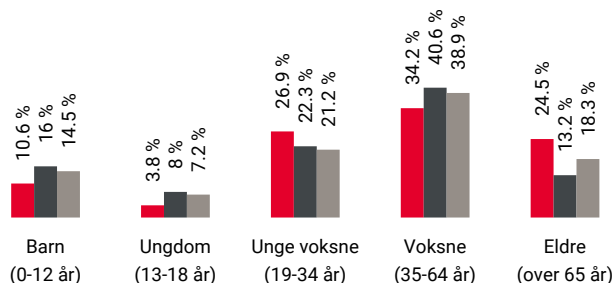
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jessheim barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Jessheim Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Obs Jessheim Post i butikk	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



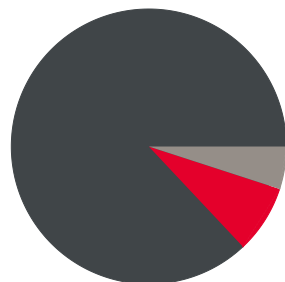
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

Jessheimhallen Aktivitetshall	6 min	0.5 km
Jessheim skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
Fresh Fitness Jessheim	3 min	
Spenst Jessheim	12 min	

Boligmasse

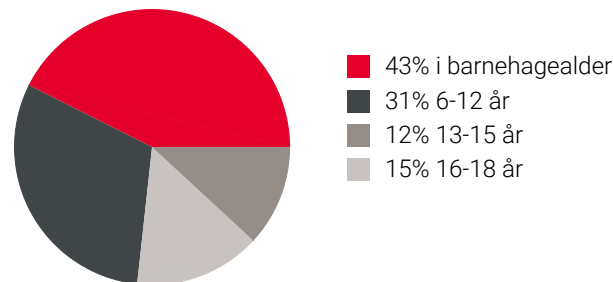


- 8% enebolig
- 87% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	7 min
Apotek 1 Jessheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

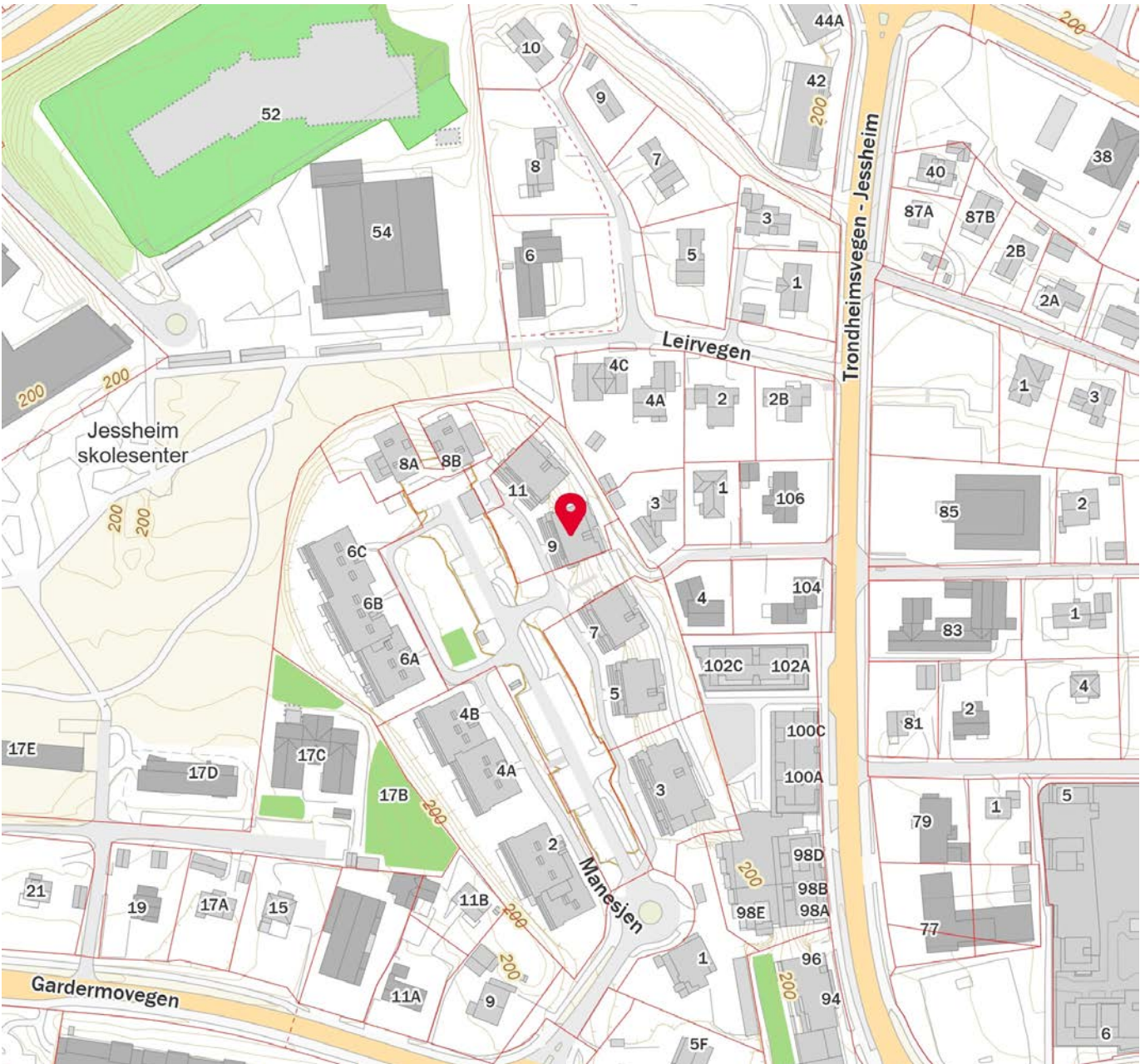
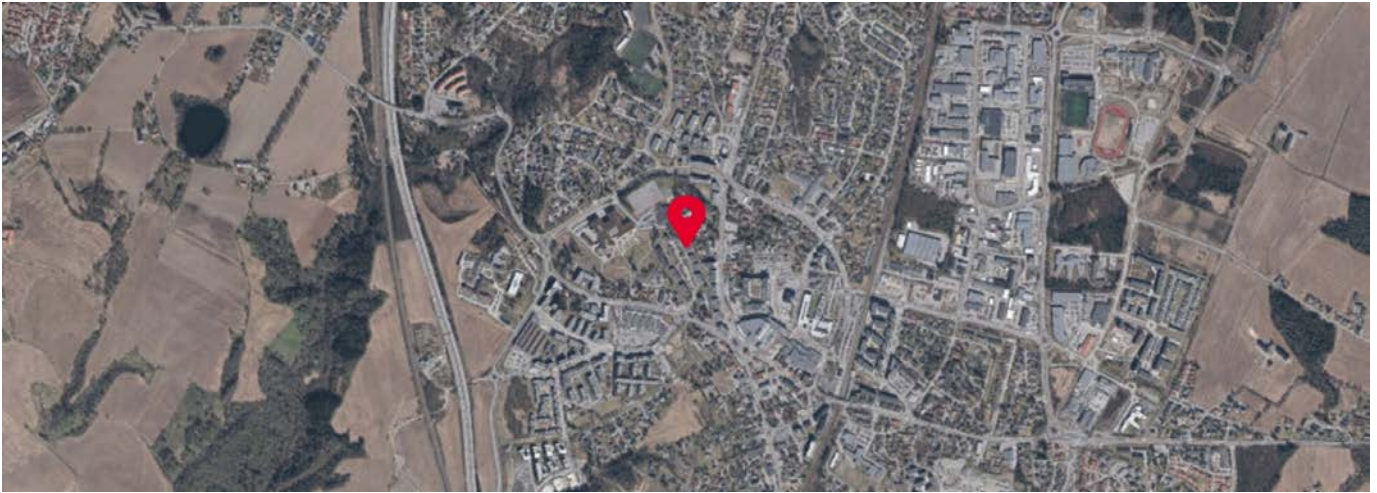


0% 56%

- Jessheim sentrum/Gjestadhagen
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

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



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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie: **Sameiet Manesjen bl. 9 og 11 - Org nr. 984 046 480** **Gnr. 135 Bnr. 831**

Adresse: Manesjen: 9 Seksjon nr.: 7

Eier: Eivind Brynildsen

Fellesutgifter: Se vedlagte kopi av faktura

Restanse: Ajour pr. 31.03.2026
3

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.51254

Økning av fellesutgifter: Nei
Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Utstedes av Ullensaker Kommune / Megler bes kontakte Ullensaker Kommune.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg
Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Ligningsverdi: Kontakt eier.

Eierskiftegebyr: kr 6 725 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Megleropplysninger: kr 5 400 inkl. mva - Faktura ettersendes.

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Antall leiligheter: 42

Andre adresser: Manesjen 9 og 11

Festeforhold: Eiet tomt.

Forsikringsselskap: Gjensidige - polise 91893276

Styreleder: Gunnar Klufftødegård, tlf. 900 14 357 Mail: manesjen911@nbmail.no

Vaktmester: Kontakt styret.

Varmt vann / fying: Elektrisk.

P-plass / garasje: Garasje til alle leil. Se "Fellesutgiter" vedr. antall garasjer.

Godkjennelse: Ny eier skal meddeles styret for registrering.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler / faktura.

Oslo, 23.03.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Eivind Brynildsen
Manesjen 9
2050 JESSHEIM

Årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Sameiet Manesjen Bl. 9 Og 11
Organisasjonsnr: 984046480

Inntekter	1317
Fradragsberettigede kostnader	19692
Formue	11909
Gjeld	259839
Formuesverdi	*

Eivind Brynildsen

Seksjon 07

Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31

Eierandel: 100/100

Opplysningene i denne årsoppgaven er sendt til Skatteetaten og beløpene skal komme automatisk på din skattemelding. Du kan kontrollere at tallene stemmer under temaet «Bolig og eiendeler».

Dersom du er selvstendig næringsdrivende, må du selv føre inn opplysningene i skattemeldingen.

Med vennlig hilsen

Sameiet Manesjen Bl. 9 Og 11

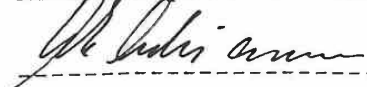
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Erich Mogensøns vei 12

0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

Vedtatt av Ullensaker
herredsstyre den 16.10.89.



Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "MANESJEN - DEL AV GNR. 135 BNR. 213 + 354 MED TILLIGGENDE EIENDOMMER, JESSHEIM".

REGULERINGSPLANEN ER DATERT: 30.09.88, revidert 31.08.89.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 30.09.1988, revidert 31.08.1989.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2.

I planen er det regulert områder for følgende formål

- områdene A, B og C:
byggeområde for blandet bebyggelse:
boliger, forretninger, kontor og annen nærings-
virksomhet inkl. kurs- og fritidssenter med til-
hørende virksomhet og parkering.
- offentlige trafikkområder.

§ 3.

Områdene A, B og C.

- 3.1. Bebyggelsesplan skal utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i h.h.t. plan- og bygningslovens § 28-2 før utbygging. Planen skal i utgangspunktet omfatte planområdene i sin helhet, men bygningsrådet kan fravike dette for avgrensede byggesaker, - i første rekke for utbygging i områdene B og C.
- 3.2. Bebyggelsesplanen skal omfatte følgende materiale:
 - 3.2.1. Situasjonsplan i M 1:500.
 - plassering og utforming av all bebyggelse med etasjehøyde over terrengnivå.
 - målsatt utforming av alle trafikkområder, - herunder kjøreveger, gang- og sykkelveger og parkeringsplasser.
 - utforming av grøntarealer og annen terrengbehandling.

- 3.2.2 "Etasjeplaner" for karakteristiske plan over og under terreng i M 1:500 for illustrasjon av utnyttelse og utforming av bebyggelsen.
- 3.2.3 Karakteristiske snitt:
- M 1:500 for utnyttelse og utforming av bebyggelsen.
- 3.2.4 Kortfattet beskrivelse av prosjektet. Foruten arkitektonisk og funksjonsmessig beskrivelse skal følgende punkter behandles:
- arealfordeling av ulike funksjoner
 - etappevis utbygging (hvis aktuelt)
 - parkeringsbehov og parkeringsdekning
 - trafikkmengder til og fra og trafikkavvikling på tiliggende vegnett.
 - vann- og avløpsnett, - mengder og tilknytning til eksisterende nett
 - el-forsyning, - stipulert behov og forsyningsopplegg.
- 3.2.5 Bygningsrådet kan kreve at bebyggelsesplanen skal suppleres med modell i M 1:500.
- 3.3. Utnyttelse og byggehøyde område A (A1+A2+A3).

For beregning av gulvareal og tillatt tomteutnyttelse legges inn et tenkt terrengplan som dannes av kote 200 langs grustaketets sydvestre avgrensing og kote 206 langs den nordøstre avgrensing (eksisterende terreng).

For bebyggelse som rager over dette tenkte plan er største tillatte tomteutnyttelse $TU=100\%$ (bruksareal i bebyggelsen over "planet" i % av tomtearealet).

Totalt tillatt gulvareal i området A inklusiv alle trafikkarealer og parkering i "kjeller"-etasjene og inklusive gulvarealene over "planet" er 88.000 m². Terrasser og balkonger regnes som utendørsarealer og er ikke inkludert i ovennevnte areal.

For bebyggelse som rager over "planet" tillates inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5 etasje mot sydvest og 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etasje mot nordøst. Bygningsrådet kan tillate større etasjehøyder på de indre deler av området.

Ved etappevis utbygging skal det for hver etappe gis en beskrivelse av utforming og standard for ikke avsluttede deler av prosjektet og med anslag for videre framdrift.

- 3.4. Utnyttelse og byggehøyde områdene B og C (C1+C2+C3).
- Bebyggelse mot Trondheimsvegen og Gardermovegen tillates oppført i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje og største gesimshøyde skal være ca 9 m.

Største tomteutnyttelse fastsettes av bygningsrådet ved behandling av bebyggelsesplan for området eller i forbindelse med enkeltstående byggesaker.

- 3.5. I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1,5 p.plass hvorav 1 i garasje for 2 roms leiligheter.
 - 2,0 p.plass hvorav 1 i garasje for leiligheter med 3 rom eller mer.
 - 1,0 p.plass pr. 30 m2 gulvflate i forretninger/-kontor.
 - 1,0 p.plass pr. 80 m2 i lager/verksted.
 - 1,0 p.plass pr. hotellrom.
 - 0,15 plasser pr. sete i forsamlingslokaler, kafeteria o.l.

For annen virksomhet skal bygningsrådet fastsette parkeringsbehovet.

For område A skal 1 garasjeplass for hver bolig avsettes i tilknytning til boligene. Det resterende behov kan etableres i felles parkeringsanlegg med andre funksjoner. Totalbehovet kan reduseres dersom parkering skjer til forskjellige tider å døgnet (flerbruk).

Det skal videre avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.

- 3.6. Ved byggemelding skal medfølge kotesatt utendørsplan som viser detaljutforming av alle trafikkarealer, terrengbehandling og beplantninger (M 1:100 eller M 1:200).

Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

§ 4.

Trafikkområdene.

- 4.1. Frisiktlinjer skal innarbeides på bebyggelsesplanen hvor dette ikke framgår av reguleringsplanen.

I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

- 4.2. Fortau som vist i planen skal ferdigstilles samtidig med første byggetrinn.

§ 5.

Fellesområdene.

Felles gang-/sykkelveger skal også gi adkomst til de eiendommer som med pil er tilknyttet vegene.

§ 6

Fellesbestemmelser.

- 6.1. Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplan og byggemeldinger påse at bebyggelsen utformes slik at området framstår som et helhetlig og harmonisk område.
- 6.2. Til bebyggelsesplan/byggemelding som forutsetter oppføring av boliger og/eller andre støyfølsomme virksomheter skal det vedlegges støyberegninger.
- 6.3. Støynivået på arealer som skal benyttes til utendørsopphold og utenfor fasader med vinduer som kan åpnes skal i hovedsak ikke overskride 55 dB(A). Nødvendige støydempende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.4. Det kan bli stilt krav om tilknytningsplikt for fjernvarme.
- 6.5. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planene skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området skal bebygges.
- 6.6. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller bestemmelsene.
- 6.7. I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og Ullensaker kommunes vedtekter til bygningsloven.
- 6.8. Etter at planen med bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelsene.

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Martin M. Bakken AS
Postboks 1255 Vestad

2405 ELVERUM

KOPI

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
00/04566-020/OMJ

Vår arkivkode:
GNR-B 135/831

Dato:
04.07.02

FERDIGATTEST

GNR/BNR/FNR/SNR:	<i>135/831</i>
Tiltakets art:	<i>Nybygg</i>
Byggets/anleggets art:	<i>Boligblokk</i>
Byggested:	<i>Manesjen 9 og 11, 2050 Jessheim</i>

**Det utstedes herved ferdigattest i henhold til kontrollrapport den
02.07.02.**

**For
Bygningssjefen**

Ottar Mjaavatn
Ottar Mjaavatn
Spesialkonsulent

Kopi til:
Bygningsavdelingen, her.
Avgiftskontoret, VAR.
Brann og beredskap v/ feiemester BER.

<i>Besøksadresse</i> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Serviceorget Åpningstid: 8-16 (15)	<i>Postadresse</i> Postboks A, 2051 JESSHEIM	<i>Telefon</i> 63 92 80 00 <i>Telefaks</i> 63 92 80 01	<i>Bankgiro</i> 1606 10 39000 <i>Postgiro</i> 7855 05 02355 (skatt)	<i>Org.nr.</i> 933 649 768	<i>E-post</i> postmottak@ullensaker.kommune.no <i>Internett:</i> www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Manesjen 9 og 11 - 3. etg.

Terrasser inngår i hoveddel

Generelt

Beskrivelser

Etterfølgende beskrivelser av kvaliteter og tekniske installasjoner er å forstå som generelle for alle leilighetene i dette byggetrinnet.

Installasjoner, møbler e.l. som er tegnet i stiplet strek angir mulig plassering, men inngår ikke i standardleveransen.

Arealer

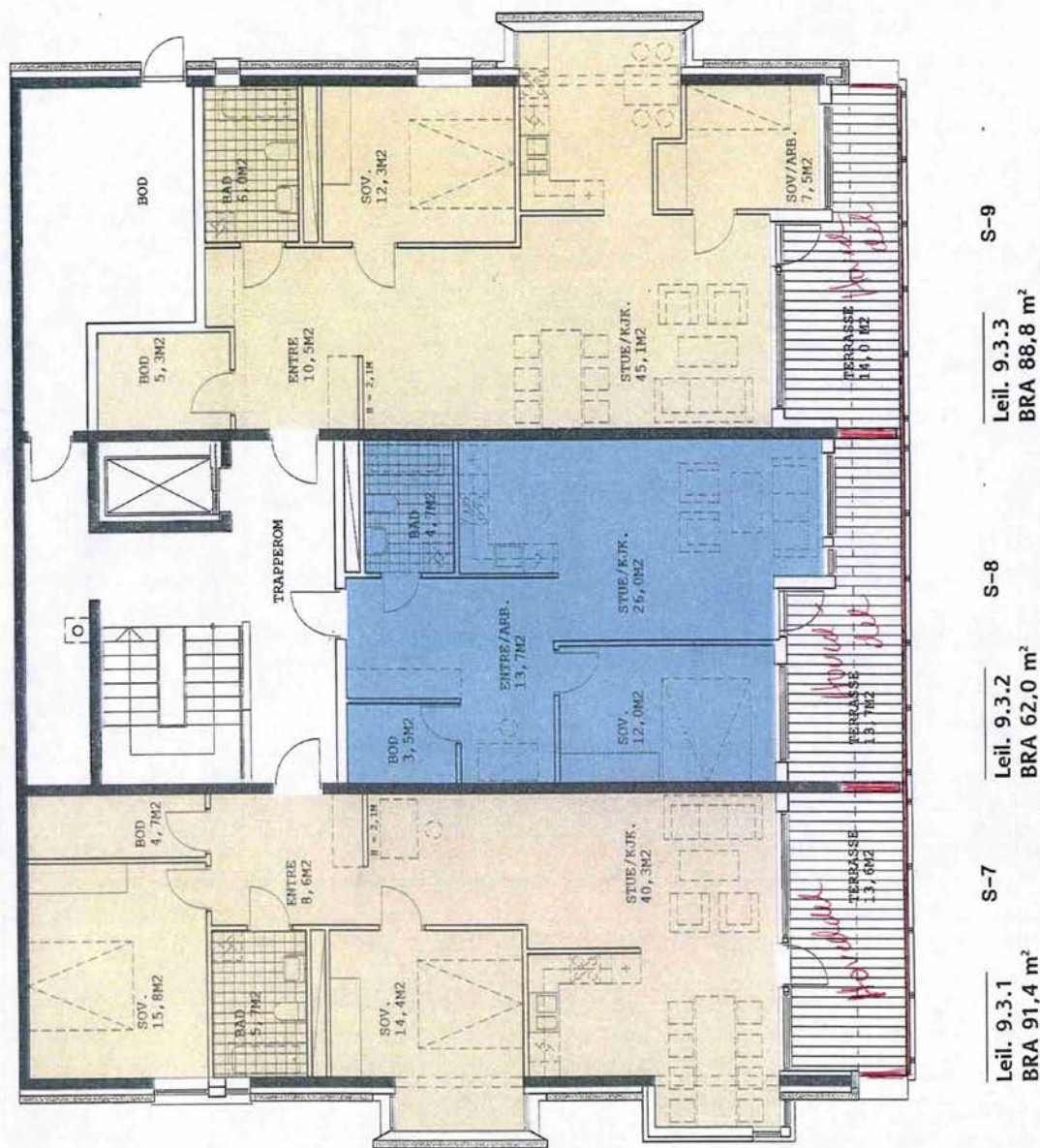
I dette prospektet er arealene beregnet etter Norsk Standard 3940. Leilighetsarealene er oppgitt i bruksarealer (BRA). Bruksarealet er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger. Boder utenfor boligen regnes ikke med i bruksarealet. De oppgitte arealer kan variere innenfor $\pm 5\%$.

Tegningene er nedfotografert og må derfor ikke benyttes som grunnlag for nøyaktige målinger og/eller møbelbestillinger.

Forbehold

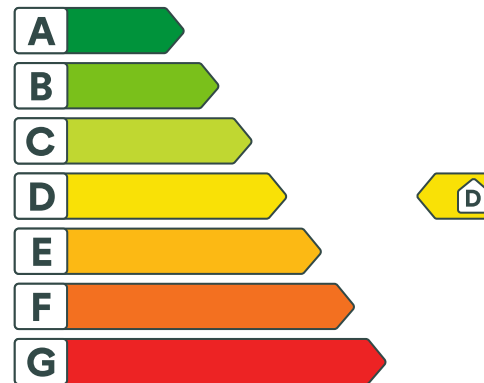
Dette prospektet er ment som en orientering om byggetrinn 4. Det tas forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard.

Frilånstegninger i prospektet har illustrasjonskarakter og det tas forbehold om angitte detaljer. Således er perspektivtegningen på prospektets siste side ikke helt korrekt, med hensyn til den planlagte bebyggelsen i byggetrinn 4.





Adresse Manesjen 9, 2050 JESSHEIM	
Dato for energimerking 01.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277457
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 15361700
Gårdsnummer 135	Bruksnummer 831
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0303



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 91,0 m²	Oppvarmet bruksareal 91,0 m²
Oppvarmet etasje 7	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
196,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
252,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 968 kWh



Manesjen 9, 2050 JESSHEIM



Detaljering

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



Manesjen 9, 2050 JESSHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

INNKALLING

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

tirsdag 24. mars 2026 KL 1900

Møtested: Møterommet i Manesjen 8B

Til behandling:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2025
3. Regnskap 2025
4. Budsjett 2026
5. Valg av styre for 2026
6. Valg av revisor
7. Innkomne saker:
Tid for parkering av fastboende på gjesteparkeringen utvides fra dagens 30 minutter til 2 timer. Anbefales oversendt til FM.

Vedlegg:

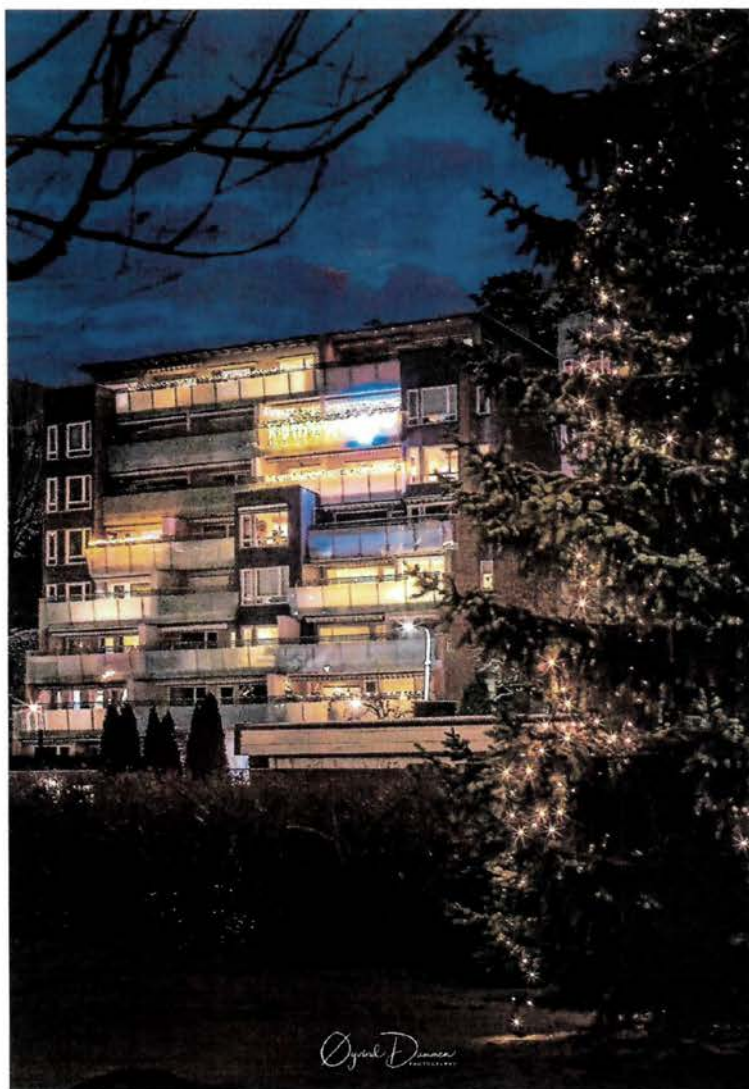
- Årsberetning 2025
- Regnskap 2025 / Budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Vedlikeholdsplan

Jessheim, 4. mars 2026

Styret

Årsberetning 2025

Sameiet Manesjen 9 og 11.



Arsmøtet i sameiet Manesjen 9 og 11 for driftsåret 2025

SAMMENDRAG

Styrets sammensetning har vært:

Styrets leder :	Gunnar Kluftødegård	Ekstern
Styremedlem :	Ole Kristian Wiig	Blokk 11
Styremedlem :	Halvor Fladby	Blokk 9
Varamedlem :	Kjetil Lilleaas	Blokk 11
Varamedlem :	Lise Rønaas	Blokk 9

Valgkomiteen har bestått av Lise Rønaas og Kjetil Lilleaas

Ansvar for forretningsførsel :	Norberg Eiendomsforvaltning AS
Ansvar for revisjon :	Unic Revisjon AS

Representasjon i Fellessameiet Manesjen:
Halvor Fladby

I løpet av året har styret gjennomført 4 styremøter samt møter/kontakt med regnskapsfører.

5 eierskifter er i M9-11 registrert løpet av 2025, og her er navngitt nye eiere:

10.03.2025	M9-103	seksjon 1	Tamilini Sivalingam
01.07.2025	M11-302	seksjon 29	Maria Madelaine Holtuin
22.08.2025	M11-102	seksjon 23	Adrian Ziener
01.10.2025	M11-602	seksjon 37	Vibeke og Jan Veiby
01.12.2025	M11-503	seksjon 34	Nina og Raymond Wang

DE VIKTIGSTE SAKENE SOM STYRET HAR ARBEIDET MED I 2025 ER:

Økonomi.

Sameiet har per 31.12.2025 kr. 496 960 i disponible midler, hvorav kr. 521 846 som er bundet i vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet er ubetydelig belastet i 2025.

For øvrige tall vises det til regnskapet.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Vedlikehold/reparasjoner.

Generelt

Den store jobben innen vedlikehold i 2025 har vært legging av nye tak og terrasser på de små takene på M9 og M11, helt iht til vedtak på årsmøtet.

Videre har det vært skiftet utvendig ringetablå i 4.etg i M11, og det er oppgradert låser med nye nødåpningsbokser mellom garasjen og inngang til M9 og M11. Disse 2 dørene fungerer som rømningsveier fra garasjen.

Det har også vært utført nødvendig vedlikehold av mer teknisk art, som årlig ettersyn av heiser, dører, brannvarslingsanlegg og oppfølging ved diverse driftsstopp.

Brannvarslingsanlegg.

Det understrekes at sameiets brannvarslingsanlegg er installert med røykdetektorer i fellesområdene i blokk 9 og 11 samt i garasjeanlegget, og at **hver sameier er ansvarlig for at røykdetektorer i leilighetene er funksjonelle**. Husk batteriskifte når detektorene gir lyd, eller installer nye om batteriskifte ikke er mulig.

Røykdetektorene i leilighetene skal testes regelmessig og minimum årlig.

Fremtidig vedlikehold og reparasjoner

De sakene som er prioritert i vedlikeholdsplanen er:

- i) Skifte av de 2 siste utvendig ringetablåene i M9 og M11 (4.etg i M9 og 1.etg i M11)
- ii) Fukt i garasjeanlegget. Det vurderes ulike alternativer for drenering på taket over garasjen, og her vil det bli samarbeid med Manesjen 8.
- iii) Det er noen terrasser som trenger maling, og styret vurderer ulike alternativer der behovet er størst.

Service og andre avtaler.

Manesjen 9 og 11 har serviceavtaler for:

- Heisene.
 - Brannalarm i fellesarealene (drift). Ny avtale inngått i 2024 med Odin Brannteknikk AS
 - Direkte varsling til brannvesenet fra brannalarmene i fellesarealene.
 - Garasjeporten.
 - Automatiske dører og låssystemet.
-

- Regnskapsfører
- Gjensidige
- Levering av internett- og TV-signaler fra Telia, ble fornyet i 2024
- Vedlikeholds- og tilsynsavtale med Lunder og Aas/VB Romerike
- Bryn Byggklima for ventilasjonsanlegget

Informasjon til eiere og leietakere.

Styret har også i 2025 prioritert å holde eiere og leietakere orientert gjennom informasjonsskriv som er distribuert elektronisk og ved oppslag i begge blokkene.

Fellessameiet Manesjen (FM).

Avtalen som FM har inngått med Toma om utvendige vedlikeholds- og vaktmestertjenester utløper i august 2026, og det er igangsatt en prosess for evaluering av markedet. Målsetning å inngå ny avtale i god tid før august.

FM har også igangsatt prosess omkring avtalebetingelser og kostnader knyttet til lading av el-biler.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Sikkerhetslåser

En episode i 2025 viste behovet for at styret må ha kontroll med bruken av sikkerhets låser når beboer er bortreist. Dette er kritisk ved f.eks brann og vannlekkasje i en leilighet. Det arbeides med å etablere rutiner som kan aksepteres av eierne.

Styret anmoder alle om å gjennomgå permen som følger med hver leilighet, med tanke på oppdatering, samt å sette seg inn i innholdet. Det er viktig at utleiere sørger for at leietakere kjenner og følger innholdet i permen. I informasjonsspermen finnes et HMS-skjema som styret anmoder at eiere følger opp og ajourfører kontrollene.

Saker til styret i 2025.

Det har ikke innkommet nye saker til styret:

Sosiale tiltak og arrangementer.

Styret inviterte til julegløgg i 2025, men det er sterkt ønske om større oppslutning for senere år.

Manesjen, Jessheim 15. februar 2026



Gunnar Kluftødegård
Styreleder



Ole Kristian Wiig
Styremedlem



Halvor Fladby
Styremedlem

SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11						
RESULTAT						
			Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
			2025	2024	2025	2026
Driftsinntekter						
Fellesutgifter			kr 1 696 404	kr 1 598 089	kr 1 696 000	kr 1 696 000
Lånekostnader			kr 362 424	kr 463 692	kr 362 000	kr 281 000
Vedlikeholdsfond			kr 270 168	kr 267 232	kr 270 000	kr 270 000
Andre inntekter/purregebyr			kr 175	kr 210	kr -	kr -
Garasjeleie	Note 1		kr 195 840	kr 185 640	kr 196 000	kr 196 000
Kontantinnbet felleslån fra sameiere			kr 592 904	kr 1 000 690	kr -	kr -
Sum driftsinntekter			kr 3 117 915	kr 3 515 553	kr 2 524 000	kr 2 443 000
Driftskostnader						
Vedlikehold	Note 2		kr 719 109	kr 272 647	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold garasje	Note 1		kr 110 731	kr 23 597	kr 50 000	kr 50 000
Styrehonorar			kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000	kr 175 000
Arbeidsgiveravgift			kr 21 150	kr 21 150	kr 21 000	kr 25 000
Strøm			kr 73 298	kr 79 724	kr 83 000	kr 75 000
Forretningsførsel			kr 61 992	kr 53 712	kr 62 000	kr 64 000
Revisjon			kr 10 000	kr 9 000	kr 10 000	kr 11 000
Forsikring			kr 278 422	kr 246 305	kr 278 000	kr 299 000
Gebyr TV-anlegg			kr 184 411	kr 188 708	kr 200 000	kr 233 000
Kostnader v/Fellessameiet			kr 57 764	kr 59 303	kr 60 000	kr 60 000
Vedlikeholdsfond Fellessameiet			kr -	kr -	kr 25 000	kr 25 000
Vaktmestertjenester			kr 251 112	kr 234 438	kr 240 000	kr 300 000
Andre kostnader	Note 3		kr 19 595	kr 20 808	kr 21 000	kr 20 000
Rehab bygninger	Note 4		kr 370 000	kr 390 000	kr 370 000	kr -
Sum driftskostnader			kr 2 307 584	kr 1 749 392	kr 2 120 000	kr 1 887 000
Driftsresultat			kr 810 331	kr 1 766 161	kr 404 000	kr 556 000
Finansinntekter og -kostnader						
Renteinntekter			kr 27 807	kr 25 339	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige			kr 27 279	kr 24 114	kr -	kr -
Renteutgifter			kr 261 290	kr 347 841	kr 272 000	kr 197 000
Netto finansposter			kr -206 204	kr -298 388	kr -272 000	kr -197 000
Årsresultat			kr 604 127	kr 1 467 773	kr 132 000	kr 359 000
Overføringer						
Overført til vedlikeholdsfond			kr 286 530	kr 279 559	kr 270 000	kr 270 000
Overført fra vedlikeholdsfond			kr -300 000	kr -		
Overført til/fra annen egenkapital			kr 617 597	kr 1 188 214		
Sum overføringer			kr 604 127	kr 1 467 773		
Avdrag			kr 88 903	kr 110 534	kr 88 000	kr 84 000
x-ord avdrag/kontantinnbet sameierne			kr 592 904	kr 1 000 690		
			kr 681 807	kr 1 111 224		

SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11					
BALANSE					
Eiendeler					
Omløpsmidler					
				2025	2024
Debitorer			kr	4 993	kr 4 993
Restanse fellesutgifter			kr	3 970	kr 4 729
Forskuddsbetalte kostnader			kr	63 071	kr 72 338
Bankinnskudd		Note 5	kr	118 271	kr 205 908
Vedlikeholdsfond		Note 6	kr	521 846	kr 535 316
Sum omløpsmidler			kr	712 151	kr 823 284
Sum eiendeler			kr	712 151	kr 823 284
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Avsatt vedlikeholdsfond		Note 6	kr	521 846	kr 535 316
Annen egenkapital			kr	-2 911 524	kr -3 529 121
Sum egenkapital			kr	-2 389 678	kr -2 993 805
Langsiktig gjeld					
Lån 1 Handelsbanken		Note 7	kr	149 981	kr 235 902
Lån 2 Handelsbanken		Note 7	kr	1 551 938	kr 1 922 521
Lån 3 Handelsbanken		Note 7	kr	858 990	kr 1 047 252
Lån 4 Handelsbanken		Note 7	kr	325 729	kr 362 770
Sum langsiktig gjeld			kr	2 886 638	kr 3 568 445
Kortsiktig gjeld					
Kreditorer			kr	31 659	kr 53 300
Skyldig skattetrekk			kr	-	kr -
Skyldig arbeidsgiveravgift			kr	-	kr -
Avsatt styrehonorar			kr	150 000	kr 150 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar			kr	21 150	kr 21 150
Påløpte renter			kr	1 082	kr 1 491
Forskudd fellesutgifter			kr	11 300	kr 22 703
Sum kortsiktig gjeld			kr	215 191	kr 248 644
Sum gjeld og egenkapital			kr	712 151	kr 823 284
Oslo 15.02.26					
31.12.25					
Gunnar Kluftødegård /s/ styreleder					
Halvor Fladby /s/					
Ole Kristian Wiig /s/					

SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11						
NOTER TIL REGNSKAP 2025						
Regnskapsprinsipper						
Selskapet er et eierseksjonssameie med 42 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.						
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.						
Salgsinntekter og kostnader						
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.						
Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld						
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.						
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likehet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.						
Fordringer						
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.						
Virksomhetens art						
Sameiet Manesjen blokk 9 og 11 er et boligsameie på Jessheim						
Note 1						
Vedlikehold garasjer						
Inntekter garasjeleie					kr	195 840
Kostnader:						
Add Secure: alarm					kr	3 244
Øvre Romerike Brann: alarmtilknytning					kr	10 185
Schneider: serviceavtale					kr	1 442
Schneider: rep					kr	-
Industriporter: rep port					kr	23 060
Eidsvoll Håndverk: maling og garasjevask					kr	72 800
Keylink: ettersyn nøkkelsafe					kr	-
Kostnader totalt garasje					kr	110 731
Note 2						
Vedlikehold						
Bygning					kr	434 139
Bygning faste avtaler: dørservice/ventilasjon					kr	42 330
VVS					kr	30 031
Elektrisk					kr	8 755
Uteanlegg					kr	19 663
Porttelefon					kr	32 131
Heiser					kr	-
Egenandel skader					kr	-
Heiser faste avtaler: vedlikeholds kontrakt/tilleggsalarm/alarmtelefon					kr	152 060
					kr	719 109

SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11			
Fortsettelse noter til regnskap 2025			
Note 3	Andre kostnader		
	Styre- og møtekostnader		kr 615
	Kontingent: Huseiernes Landsforbund		kr 3 200
	Gårdsutstyr		kr -
	Konsulenthonorar		kr -
	Gaver		kr -
	Kontorkostnader styret		kr -
	Datakostnader/porto		kr 7 454
	Velferdsmidler		kr 1 770
	Bankomkostninger		kr 6 556
			kr 19 595
Note 4	Rehab bygninger		
	Eidsvoll Håndverk: andel tak og balkonger		kr 370 000
			kr 370 000
Note 5	Bankinnskudd		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 0		
Note 6	Vedlikeholdsfond		
	Saldo 1.1.25		kr 535 316
	Overført jan-des og renter		kr 286 530
	- overført penger fra vedlikeholdsfondet til rehab/uforutsette kostnader		kr -300 000
	- gebyr bank		kr -
			kr 521 846
Note 7	Langsiktig gjeld		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 2 mill tatt opp i 2016		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 6,85 % og vil være innfridd år 2036		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 6,8 mill tatt opp i 2019		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 6,85 % og vil være innfridd år 2044		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 3.350.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 6,85 % og vil være innfridd år 2045		
	Handelsbanken: opprinnelig låneopptak kr 1.000.000 tatt opp i 2020		
	Annuitetslån med flyende rente p.t. 6,85 % og vil være innfridd år 2045		
Note 8	Lønnskostnader og ytelser		
	Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk og har således ikke utbetalt lønninger eller andre ytelser		
	Pensjonsforpliktelser		
	Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.		
	Disponible midler:		
	Sum omløpsmidler		kr 712 151
	- kortsiktig gjeld		kr 215 191
	Disponible midler		kr 496 960
	Herav utgjør vedlikeholdsfond		kr 521 846

Til årsmøtet i Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11 som viser et overskudd på kr 604 127. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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 årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Oslo, 25. februar 2026

Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.02.2026 07:29:30

Signaturmetode

BankID (NO)

Vedlikeholdsplan Manesjen 9-11

Ajour pr. 19.03.2026

Sak nr	Beskrivelse	Ca kostnad	Faktorer	Prioritet	Antatt år	Kommentarer
1	Maling av vinduer, vegger på terrasser	kr 300 000	BN+Ø	Lav		Ikke innhentet priser
2	Oppgradering av heiser blokk 9	kr 600 000	Ø+HMS	Lav	Ukjent	Fått estimerte priser fra leverandør
3	Oppgradering av heiser blokk 11	kr 600 000	Ø+HMS	Lav	Ukjent	Fått estimerte priser fra leverandør
4	Ringsystem, tablåer	kr 85 000	Ø	Høy	2026	Utført et tablå i M9-1 i 2023 og M11-4 i 2025
5	Skifte dørlåser i rømningsveier fra garasje	kr 100 000	BN+HMS	Høy	2026	Må skiftes, utslitt
6	Spyling av avløpsrørene i begge blokkene	kr 150 000	BN	Høy	2026	Tilbud er innhentet
7	Rensing av sluk		Ø	Middels	2027	
	Garasjer					
8	Tette dekke mellom ute og garasje	kr 4 000 000	BN+Ø	Middels	Ukjent	Kostnader må innhentes. Fordelig med M8. Bør ha prosjekteringsunderlag klart 2025. Sweco e.l. Ørp?
	Faktorer:					
	Helse , miljø og sikkerhet	HMS				
	Økonomi	Ø				
	Bygningsteknisk nødvendighet	BN				

Valg av styre for perioden mars 2026 – mars 2027

Innstilling

Valgkomiteen har bestått av varamedlemmene Lise Rønaas og Kjetil Lilleaas.

Styret har i siste periode bestått av

Gunnar Kluftødegård	(styreleder)
Halvor Fladby	(styremedlem)
Ole Kristian Wiig	(styremedlem)
Lise Rønaas	(varamedlem)
Kjetil Lilleaas	(varamedlem)

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende styresammensetning for perioden mars 2026 – mars 2027

Styreleder	Gunnar Kluftødegård	1 år igjen	Ekstern
Styremedlem	Jan Veiby	Ny for 2 år	M11
Styremedlem	Ole Kristian Wiig	Gjenvalg for 2 år	M11
Varamedlem	Lise Rønaas	1 år igjen	M9
Varamedlem	Kjetil Lilleaas	1 år igjen	M11

Jessheim, 25.02.2026

Lise Rønaas (sign)

Kjetil Lilleaas (sign)

Sameiet Manesjen Blokk 9 og 11

Denne kontrollseddel bes utfylt og i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinært sameiermøte 2026 i Sameiet Manesjen Blokk 9 og 11.

Sameiers navn:..... Blokk: Seksjon nr:

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til:

Dato: Sameiers underskrift:

Protokoll

År 2026, tirsdag 24. mars kl. 19.00, ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Manesjen blokk 9 og 11 i Møterommet i Manesjen 8b.

Styrets leder Gunnar Kluftødegård ønsket velkommen.

Tilstede var 17 sameiere. Det ble fremlagt 2 fullmakter. Totalt 19 stemmer.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering.

Valg av møteleder: Gunnar Kluftødegård

Valg av referent: Ole Kristian Wiig

Valg av 2 til å undertegne protokollen: Shaun Matheson og Arild Borgeteien

Vedtak: Konstitueringen av møtet enstemmig vedtatt

2. Styrets årsberetning 2025

Møteleder gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt.

Kommentarer under gjennomgangen:

Ventilasjonsanlegget:

Det var flere sameiere som uttrykte svakheter ved avtrekksvifter, og de som ønsker kontroll av viftene bes melde fra til styret som deretter vil bringe saken samlet til Bryn Byggeklima.

Sikkerhetslåser:

Det er kun et fåtall sameiere som fortsatt ønsker å benytte sikkerhetslås på ytterdør. Det ble enighet om at styret skal få tilgang til reservenøkkel til de sikkerhetslåsene som er i bruk.

Nøkklene skal være tydelig merket og skal oppbevares i låsbart nøkkelskap.

Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig vedtatt.

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått av styreleder som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble fremlagt og regnskapet for 2025 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Driftsbudsjett 2026

Styreleder gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått godkjent.

Vedtak: Budsjett for 2026 ble enstemmig godkjent.

5. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2026/2027 ble presentert som følger:

Styreleder:	Gunnar Klufftødegård	ikke på valg
Styremedlem:	Ole Kristian Wiig	gjenvolgt for 2 år
Styremedlem:	Jan Veiby	NY - valgt for 2 år
Varamedlem:	Lise Rønaas	ikke på valg
Varamedlem:	Kjetil Lilleås	ikke på valg

Vedtak: Valgene ble enstemmig godkjent.

6. Valg av revisor.

Styret foreslår å beholde Unic Revisjon AS:

Vedtak: Enstemmig godkjent å beholde Unic Revisjon AS

7. Forslag

Mottatt forslag: «Tid for parkering av fastboende på gjesteparkeringen utvides fra dagens 30 minutter til 2 timer».

De vedtatte parkeringsbestemmelsene for Manesjen understreker at **kun** besøkende kan benytte gjesteparkeringen. Dvs at fastboende **ikke** har anledning til å parkere på gjesteparkeringen.

At fastboende **ikke** har tilgang til gjesteparkeringen ble dessverre ikke tilstrekkelig belyst under møtet, og det er også i ettertid diskutert med innsender av «mottatt forslag».

I samråd med innsender av forslaget er et revidert forslag som lyder:

«Fastboende gis anledning til å benytte gjesteparkeringen for korte oppdrag inntil maksimalt 30 minutter»

Vedtak: Forslaget ble vedtatt oversendt til Fellesmanesjen.

Årsmøtet ble hevet kl. 19:50.



.....
møteleder



.....
referent



.....
protokollvitne



.....
protokollvitne

Protokoll

Årsmøte Manesjen 9 -11 for 2024

21. mai 2025

Det var 14 seksjonseiere tilstede med fullmakt.

Tilstede fra styret

Gunnar Kløftødegård	Styreleder
Halvor Fladby	Styremedlem
Ole Kristian Wiig	Styremedlem
Lise Rønaas	Varamedlem
Kjetil Lillaas	Varamedlem

Tilstede fra regnskapsfører
Melanine Kristiansen

1. Konstituering

Innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Valg av møteleder:

Gunnar Kløftødegård

Valg av referent:

Ole Kristian Wiig

Valg av tellekorps:

Lise Rønaas og Kjetil Lilleaas

Valg av 2 til å undertegne protokollen:

Øyvind Dammen og Erik Raastad

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Årsberetning 2024

Årsberetningen var utsendt pr epost til alle eiere.

Styreleder gjennomgikk og kommenterte beretningen.

Vedtak: Beretningen tatt til etterretning og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2024

Revisjonsrapporten og årsregnskapet var utsendt pr. epost til alle eiere.

Representant fra regnskapsfører gikk gjennom regnskapet og revisjonsrapporten.

Vedtak: Årsregnskapet og revisjonsrapporten ble enstemmig godkjent.

4. Budsjett 2025

Budsjettet var utsendt pr. epost til alle eiere, og det ble gjennomgått av representant fra regnskapsfører.

Vedtak: Budsjett 2025 ble enstemmig vedtatt

5. Valg av styre for 2025

Valgkomiteens innstilling var utsendt pr epost til alle eiere

Faste styremedlemmer:

Styreleder:	Gunnar Kløftødegård	2 år
Styremedlem;:	Halvor Fladby	1 år (ikke på valg)
Styremedlem:	Ole Kristian Wiig	1 år (ikke på valg)

Varamedlemmer/valgkomite:

Varamedlem:	Lise Rønaas	2 år
Varamedlem:	Kjetil Lilleaas	2 år

Vedtak: Valgkomiteens forslag enstemmig vedtatt

6. Valg av revisor

Styrets forslag om fortsatt bruk av UNIC Revisjon AS enstemmig vedtatt

7. Inkomne forslag

Ingen inkomne forslag

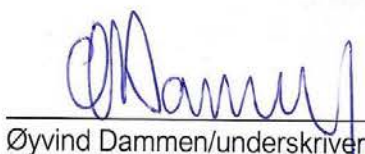
Manesjen, Jessheim 21. mai 2025



Gunnar Kløftødegård/styreleder og møteleder



Ole Kristian Wiig/referent


Øyvind Dammen/underskriver
Erik Raastad/ underskriver

3. ORDENSREGLER FOR SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

Fastsatt med hjemmel i eierseksjonsloven § 28 første ledd

A.

GENERELT

1. Ordensreglene er en veiledning i "god naboskikk". De inneholder samtidig regler og informasjon om forhold som må iakttas av hensyn til sameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne og brukerne samt sameiets drift og sikring mot unødig tap/ skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene. De er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmene. Tilsvarende gjelder beboernes besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.
4. Brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp i ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B

LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke brukes slik at naboene sjeneres. Ved festlige lag og lignende bør beboer varsle naboer over og under samt i samme oppgang/etasje. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det uansett utvises særlig hensynsfullhet.
2. Hamring, bruk av boremaskin og annet støyende verktøy mellom kl. 2200 og 0800 er forbudt. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for øvrige beboere. Det utvises ellers hensynsfullhet ved all bruk av støyende verktøy o.l. Naboer bør varsles i form av oppslag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, er støyende verktøy o.l. ikke tillatt brukt.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, ventilatorer, enkelte eldre oppvaskmaskiner og andre innretninger som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 2200 og 0800.
4. Styret skal forhåndsgodkjenne alle tiltak som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenn, skilt eller andre utvendig faste innretninger som innglassing av balkonger/terrasser og solavskjerming. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Der styret har gitt forhåndsgodkjenning, er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av tiltaket.

5. Det må ikke foretas innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas innvendig endringer som kan være til ulempe for naboer.
6. Dersom nøkler til leiligheten/inngangsdøren kommer på avveie (mistet, stjålet o.l.) skal styret varsles snarest.

C

LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventilene bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilene lukkes. I alle tilfeller bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden, vil være bra.
2. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekablene i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper og kloakkgasser kommer opp i leiligheten.
3. Vannlåsen i sluket på vaskerommet kan jevnlig etterfylles med vann, evt. med litt matolje, slik at vannet ikke fordamper så raskt. Dette sluket etterfylles ikke automatisk ved jevnlig bruk.
4. Vifteskovler over komfyr rengjøres minst en gang pr. år. Rengjøring/rensing av sluk på bad og vaskerom gjøres minst en gang pr. år.

D

TERRASSER

1. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekanten med nedfall av blader/nåler til naboene. Beboer har ansvaret for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Beboer har også ansvaret for at gjenstander ikke kastes ut fra terrassen. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Den må heller ikke benyttes som lagerplass.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassen må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan. De som har terrasse på bakkeplan, er fritatt fra denne regelen, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 meter over gulvet.
3. Midlertidig arrangementer med eller uten lys, som virker skjemmende på byggets utseende, kan styret forlange fjernet (glørete julepynt o.l.).
4. Grilling på terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

5. Bruk av vannslange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulv er ikke tillatt. Renner og avløp må til enhver tid holdes rene, slik at de ikke tilstoppes.
6. Mating av fugler på terrassen er forbudt.

E OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen, skal beboer kun åpne for dem man har til hensikt å slippe inn i sin egen bolig. Selgere o.l. skal beboer følge ut av bygget igjen. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. Røyking i fellesarealene er ikke tillatt.
3. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette og henge opp gjenstander o.l. Barnevogner, sykler o.l. skal plasseres i fellesbodene. Unødig opphold og lek i oppgang/heis er forbudt. Gulvmatter foran dørene skal ha normal størrelse. Dersom det er ønske om å ha blomster o.l. på gulvet i gangen, må beboer selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet.
4. Renhold av trapper og oppganger, inkludert skifting av matter ved inngangspartiet og heis, besørgeres av renholdsfirma. Årsmøte/styret fastsetter hvor ofte det skal vaskes.
5. Beboer skal sørge for at postkasse og ringetablå har godkjent skilt utstedt av styret.

F KJELLERGANGER OG BODER

1. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Hver leilighet disponerer én kjellerbod. Det er forbudt å lagre brannfarlig eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Beboer skal holde egen bod ren. Beboer er ansvarlig for at utgangsdør fra bodgangen til enhver tid er lukket og låst.

1. Seksjonseier kan med styrets samtykke installere innretninger i bodene som krever strømtilførsel. Installasjonen skal dokumenteres forskriftmessig oppsatt av autorisert installatør.

G SØPPELROM OG SØPPELHÅNDTERING

1. Søppel skal sorteres og håndteres i samsvar med Ullensaker kommunes regler og plasseres i containere i søppelrommet. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne. Det henvises ellers til oppslag om kildesortering i søppelrommet.

H GARASJEANLEGG OG PARKERING

1. Hver leilighet disponerer minst én garasje plass.

2. Garasjelegget skal primært benyttes som garasje og ikke som oppbevaringsplass, oppholdssted eller lekeplass. Brannfarlig materiale skal ikke oppbevares i garasjen.
3. Garasjeporten og dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Sendere for åpning av garasjeporten må oppbevares på lik linje med nøkler til bygningene. Tyveri av sendere må straks meldes til styret, slik at systemet kan bli omkodet.
5. Seksjonseier kan med samtykke fra styret installere lysarmatur, stikk-kontakter mv. Installasjonen skal dokumenteres forskriftsmessig oppsatt av autorisert installatør.
6. Beboer skal kun benytte parkeringsplassene i garasjen.
7. Besøkende til Manesjen skal benytte gjesteparkeringsplassene. Bruken av dem er regulert ved skilting og i parkeringsbestemmelsene for Manesjen.

I

GRØNTANLEGG, GANGVEIER M.M.

1. Ved behov kan styret oppfordre til dugnad.
2. Moped- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er forbudt.
3. Uvettig sykling, sykling og parkering på gressplenene er forbudt.

J

DYREHOLD

1. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.
2. Det er båndtvang hele året på eiendommen.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hvis uhellet først er ute, må pose benyttes.
4. Hunde- og katteeiere skal påse at dyrene ikke går i sandkassen til barna.
5. Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis disse reglene brytes.

K

EIERSKIFTE/UTLEIE

1. Seksjonseier som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde fra til sameiets forretningsfører og styre før dette finner sted.

2.Seksjonseier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

3.Ved salg av en seksjon plikter seksjonseieren å fremlegge sameiets vedtekter for kjøperen.

4.Merking av ringeklokker og postkasser skal være lik. Merking utføres ved skifte av seksjonseier eller leietaker. Kostnader til merking dekkes av seksjonseieren.

7

VEDTEKTER FOR SAMEIET MANESJEN BLOKK 9 OG 11

Vedtektene er vedtatt med hjemmel i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 27. Loven er ufravikelig – uten det som med hjemmel i loven står i vedtektene. I vedtektene er gjengitt en del av de mest aktuelle bestemmelsene i lovens kapittel V – IX (henvisninger i overskrifter til aktuelle paragrafer i loven).

§ 1

Navn og formål (§ 27)

Sameiets navn: Sameiet Manesjen blokk 9 og 11

Organisasjonsnr: 984 046 480

Sameiet består av 42 boligseksjoner av gnr. 00135, bnr. 0831 i Ullensaker kommune.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanlegg, fellesrom og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2

Foretaksregisteret (§ 19)

Styret skal melde sameiet til foretaksregistret etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

§ 3

Årsmøtet (§§ 40-53)

Årsmøtet har den øverste myndighetene i sameiet. Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Varsel om innkalling til ekstraordinært årsmøte kan aldri være kortere enn 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest innen en frist som styret fastsetter.

Årsmøtet skal:

- (1) Velge en møteleder, referent, samt to til å undertegne protokollen (disse to skal være seksjonseiere)
- (2) Behandle årsberetningen fra styret.
- (3) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet.
- (4) Behandle og godkjenne budsjett.
- (5) Fastsette godtgjørelsen til styret.
- (6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- (7) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og revisor.

Årsmøtet kan velge valgkomite på 3 medlemmer når:

- dette forlanges av styret
- eller av minst 2 seksjonseiere innen samme frist som gjelder for saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år. Velges det ikke valgkomite, legger styret frem forslag til valg for årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 seksjonseiere. Ingen seksjonseier har mer enn 2 stemmer i årsmøtet. Kommunale eller statlige eiere som eier flere enn to seksjoner, vil maksimalt kunne stille med 2 stemmer i årsmøte og én stemme i styret.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet, som bare kan uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Sameiets revisor velges av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som treffes på årsmøtet. Møteleder skal undertegne protokollen sammen med de to valgte representanter, og kopi av protokollen skal tilstiles alle seksjonseiere i ettetid. Originalprotokoll skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, med unntak av det som følger av loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet ved beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
4. Samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. Samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
6. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Endring av vedtektene.
8. Beslutning om at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder, men ikke mer enn 5 år.

Beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, og tiltak som går ut over seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 4

Styret (§§ 54-60)

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer som alle velges for 2 år av gangen. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styrets leder velges særskilt. Det skal føres protokoll fra styremøtene som alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Styret ansetter forretningsfører, eller inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, når det er vedtatt av årsmøtet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Vedtatt i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Fakturaer / regninger som dekkes innenfor vedtatt budsjett anvises av styrets leder alene, eller i dennes fravær av et styremedlem, eventuelt forretningsfører.

§ 5

Disposisjons - og råderett (§§ 23-26, 31 og 39)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødig måte.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig til forretningsfører og styret for registrering. Dersom dette medfører utgifter og / eller merarbeid, har styret fullmakt til å kreve et omregistreringsgebyr, alternativt å overlate til forretningsfører å gjøre dette i egen regning.

Seksjonseierne plikter å følge vedtekter og ordensregler. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonsloven, og/eller eventuelt kreve fravikelse.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatt funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen, ved omsetning av seksjonen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6

Bruk av fellesareal og fellesrom (§ 25)

Bruk og disponering av fellesanlegg, fellesrom og fellesareal er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Seksjonseier har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 7

Vedlikehold / skadeutbedringer / erstatning (§§ 32-38)

Den enkeltes seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Oppdager seksjonseierne skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseierne straks å gi melding til sameiets styre.

Ved manglende vedlikehold hos en seksjonseier i henhold til disse vedtekter, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for seksjonseierens regning.

Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en seier ikke oppfyller sine forpliktelser.

Sameiets vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser.

§ 8

Drift og vedlikehold av fellesanlegg (§ 29)

Utgiftene til eiendommens drift og løpende vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

Akontobeløpet kan også dekke avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Det månedlige akontobeløpet fastsettes av årsmøtet, eller av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Driftskostnadene for garasjeanlegget / carportanlegget dekkes av hver enkelt seksjonseier per parkeringsplass etter selvkostprinsippet, dvs. hvert års kostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget / carportanlegget. Det samme gjelder for parkeringsplasser som disponeres av andre seksjonseiere.

§ 9

Seksjonseierens ansvar utad (§ 30)

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata).

§ 10

Skader / forsikring

Sameiet tegner boligforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade i boligen, som dekkes av forsikringen, svarer seksjonseierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseieren selv.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo / løsøre og innredninger som ikke dekkes av sameiets boligforsikring.

§ 11

Endringer av bygninger, fasader og uteareal

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer, utvendige dører og utgangsdør fra leilighetene, oppsetting av markiser og utvendige persiener, endring av fasadekledning, hel- eller delvis innglassing av balkonger / terrasser, legging av varmekabler på balkonger / terrasser eller endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

Endring av uteareal, og i forbindelse med terrasser på bakkeplan, slik som planering, beplantning, samt oppføring av rekkverk, gjerder, leegger og lignende, kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets samtykke og etter en samlet plan. Det forutsettes at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger når dette er påkrevet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuell skade som disse innredninger, installasjoner eller beplantninger nevnt i denne paragraf, vil kunne påføre andre seksjonseiere, fellesarealer, fellesrom eller fellesanlegg.

Det forutsettes at utvendige endringer av bygning og utearealer som nevnt i denne paragraf forelegges styret i Fellessameiet Manesjen før endelig godkjenning / samtykke gis.

§ 12

Boder/Garasjer/Carporter

Hver seksjon disponerer/eier en bod og minst en garasje plass / carport. Bruksretten/ eierforholdet til boden og garasjeplassen overføres ved salg av seksjonen. Salg eller utleie av garasje plass / carport plass kan kun gjøres til andre seksjonseiere som har garasje plass / carport plass i samme garasjeanlegg, herunder til seksjonseiere/leietakere i Manesjen 8B.

Det er ikke anledning til å gjøre forandringer av noen art, eller å sette opp sperringer av noen art foran eller ved siden av sin eller sine garasjeplasser/carportplasser så som nettingporter og lignende selv om det er innenfor eget oppmålte område.

§ 13

Fellessameiet Manesjen

Sameiet forplikter seg til å ta en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av fellesareal i Manesjen som ligger utenfor de enkelte sameienes eiendommer, og være med på å administrere dette arealet. Hvert sameie er gjensidig forpliktet til å sørge for nødvendig adkomst for de enkelte sameier til Manesjen, samt sørge for at området Manesjen kan utnyttes på en hensiktsmessig måte for alle sameiene.

Det tilstrebes at alle sameiene i Manesjen i størst mulig grad har likelydende vedtekter. Dersom et sameie har endret, eller vil foreslå å endre sine vedtekter, må forslaget legges frem for styret i Fellessameiet Manesjen senest innen 1. oktober, slik at det kan behandles og eventuelt fremlegges som forslag til de andre sameiene i god tid før de enkelte sameienes årsmøter / årsmøter året etter.

Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.91425

Dato: 06.02.2026

Opprinnelige lånebeløp:	1 890 433	Lånebeløp:	857 311	Låneform:	Annuitet
Rentesats:	6,500%	Effektiv rente:	6,770%	Renteberegning:	Etterskudd
Utbetalingsdato:	26.05.2020	Løpetid:	19 år 4 mnd	Innfrielses dato:	30.05.2045
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	6 501	Terminomk.:	35
				Kapitalisering:	Ved forfall
				Første forfall:	28.02.2026

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	1 515 596	650 165	8 120	857 311	
06.02.2026	Ny ordinær rentesats : 6,500 %					
28.02.2026	Innbetaling	6 536	4 485	35	2 016	855 295
30.03.2026	Innbetaling	6 536	4 570	35	1 931	853 364
30.04.2026	Innbetaling	6 536	4 711	35	1 790	851 574
30.05.2026	Innbetaling	6 536	4 549	35	1 952	849 622
30.06.2026	Innbetaling	6 536	4 690	35	1 811	847 811
30.07.2026	Innbetaling	6 536	4 530	35	1 971	845 840
30.08.2026	Innbetaling	6 536	4 669	35	1 832	844 008
30.09.2026	Innbetaling	6 536	4 660	35	1 841	842 167
30.10.2026	Innbetaling	6 536	4 499	35	2 002	840 165
30.11.2026	Innbetaling	6 536	4 638	35	1 863	838 302
30.12.2026	Innbetaling	6 536	4 479	35	2 022	836 280
31.12.2026	Årssum	71 896	50 480	385	21 031	836 280
30.01.2027	Innbetaling	6 536	4 617	35	1 884	834 396
28.02.2027	Innbetaling	6 536	4 309	35	2 192	832 204
30.03.2027	Innbetaling	6 536	4 446	35	2 055	830 149
30.04.2027	Innbetaling	6 536	4 583	35	1 918	828 231
30.05.2027	Innbetaling	6 536	4 424	35	2 077	826 154
30.06.2027	Innbetaling	6 536	4 561	35	1 940	824 214
30.07.2027	Innbetaling	6 536	4 403	35	2 098	822 116
30.08.2027	Innbetaling	6 536	4 539	35	1 962	820 154
30.09.2027	Innbetaling	6 536	4 528	35	1 973	818 181

30.10.2027	Innbetaling	6 536	4 371	35	2 130	816 051
30.11.2027	Innbetaling	6 536	4 505	35	1 996	814 055
30.12.2027	Innbetaling	6 536	4 349	35	2 152	811 903
31.12.2027	Årssum	78 432	53 635	420	24 377	811 903
30.01.2028	Innbetaling	6 536	4 471	35	2 030	809 873
29.02.2028	Innbetaling	6 536	4 315	35	2 186	807 687
30.03.2028	Innbetaling	6 536	4 303	35	2 198	805 489
30.04.2028	Innbetaling	6 536	4 434	35	2 067	803 422
30.05.2028	Innbetaling	6 536	4 281	35	2 220	801 202
30.06.2028	Innbetaling	6 536	4 411	35	2 090	799 112
30.07.2028	Innbetaling	6 536	4 257	35	2 244	796 868
30.08.2028	Innbetaling	6 536	4 388	35	2 113	794 755
30.09.2028	Innbetaling	6 536	4 375	35	2 126	792 629
30.10.2028	Innbetaling	6 536	4 223	35	2 278	790 351
30.11.2028	Innbetaling	6 536	4 351	35	2 150	788 201
30.12.2028	Innbetaling	6 536	4 200	35	2 301	785 900
31.12.2028	Årssum	78 432	52 009	420	26 003	785 900
31.12.2029	Årssum	78 432	50 260	420	27 752	758 148
31.12.2030	Årssum	78 432	48 403	420	29 609	728 539
31.12.2031	Årssum	78 432	46 419	420	31 593	696 946
31.12.2032	Årssum	78 432	44 310	420	33 702	663 244
31.12.2033	Årssum	78 432	42 046	420	35 966	627 278
31.12.2034	Årssum	78 432	39 638	420	38 374	588 904
31.12.2035	Årssum	78 432	37 068	420	40 944	547 960
31.12.2036	Årssum	78 432	34 332	420	43 680	504 280
31.12.2037	Årssum	78 432	31 400	420	46 612	457 668
31.12.2038	Årssum	78 432	28 279	420	49 733	407 935
31.12.2039	Årssum	78 432	24 948	420	53 064	354 871
31.12.2040	Årssum	78 432	21 400	420	56 612	298 259
31.12.2041	Årssum	78 432	17 602	420	60 410	237 849
31.12.2042	Årssum	78 432	13 558	420	64 454	173 395
31.12.2043	Årssum	78 432	9 240	420	68 772	104 623
31.12.2044	Årssum	78 432	4 640	420	73 372	31 251
31.12.2045	Årssum	31 924	498	175	31 251	0
30.05.2045	Totalsum	1 515 596	650 165	8 120	857 311	0

Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11
 v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
 Erich Mogensøns vei 12
 0594 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.97156

Dato: 06.02.2026

Opprinnelige lånebeløp:	1 000 000	Lånebeløp:	325 122	Låneform:	Annuitet
Rentesats:	6,500%	Effektiv rente:	6,890%	Renteberegning:	Etterskudd
Utbetalingsdato:	23.11.2020	Løpetid:	19 år 10 mnd	Innfrielses dato:	30.11.2045
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	2 435	Terminomk.:	35
				Kapitalisering:	Ved forfall
				Første forfall:	28.02.2026

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	587 259	253 807	8 330	325 122	
06.02.2026	Ny ordinær rentesats	: 6,500 %				
28.02.2026	Innbetaling	2 470	1 701	35	734	324 388
30.03.2026	Innbetaling	2 470	1 733	35	702	323 686
30.04.2026	Innbetaling	2 470	1 787	35	648	323 038
30.05.2026	Innbetaling	2 470	1 725	35	710	322 328
30.06.2026	Innbetaling	2 470	1 780	35	655	321 673
30.07.2026	Innbetaling	2 470	1 718	35	717	320 956
30.08.2026	Innbetaling	2 470	1 772	35	663	320 293
30.09.2026	Innbetaling	2 470	1 768	35	667	319 626
30.10.2026	Innbetaling	2 470	1 708	35	727	318 899
30.11.2026	Innbetaling	2 470	1 761	35	674	318 225
30.12.2026	Innbetaling	2 470	1 700	35	735	317 490
31.12.2026	Årssum	27 170	19 153	385	7 632	317 490
30.01.2027	Innbetaling	2 470	1 752	35	683	316 807
28.02.2027	Innbetaling	2 470	1 636	35	799	316 008
30.03.2027	Innbetaling	2 470	1 689	35	746	315 262
30.04.2027	Innbetaling	2 470	1 740	35	695	314 567
30.05.2027	Innbetaling	2 470	1 681	35	754	313 813
30.06.2027	Innbetaling	2 470	1 732	35	703	313 110
30.07.2027	Innbetaling	2 470	1 673	35	762	312 348
30.08.2027	Innbetaling	2 470	1 724	35	711	311 637
30.09.2027	Innbetaling	2 470	1 721	35	714	310 923

30.10.2027	Innbetaling	2 470	1 661	35	774	310 149
30.11.2027	Innbetaling	2 470	1 712	35	723	309 426
30.12.2027	Innbetaling	2 470	1 653	35	782	308 644
31.12.2027	Årssum	29 640	20 374	420	8 846	308 644
30.01.2028	Innbetaling	2 470	1 700	35	735	307 909
29.02.2028	Innbetaling	2 470	1 640	35	795	307 114
30.03.2028	Innbetaling	2 470	1 636	35	799	306 315
30.04.2028	Innbetaling	2 470	1 687	35	748	305 567
30.05.2028	Innbetaling	2 470	1 628	35	807	304 760
30.06.2028	Innbetaling	2 470	1 678	35	757	304 003
30.07.2028	Innbetaling	2 470	1 619	35	816	303 187
30.08.2028	Innbetaling	2 470	1 669	35	766	302 421
30.09.2028	Innbetaling	2 470	1 665	35	770	301 651
30.10.2028	Innbetaling	2 470	1 608	35	827	300 824
30.11.2028	Innbetaling	2 470	1 656	35	779	300 045
30.12.2028	Innbetaling	2 470	1 598	35	837	299 208
31.12.2028	Årssum	29 640	19 784	420	9 436	299 208
31.12.2029	Årssum	29 640	19 150	420	10 070	289 138
31.12.2030	Årssum	29 640	18 476	420	10 744	278 394
31.12.2031	Årssum	29 640	17 756	420	11 464	266 930
31.12.2032	Årssum	29 640	16 990	420	12 230	254 700
31.12.2033	Årssum	29 640	16 169	420	13 051	241 649
31.12.2034	Årssum	29 640	15 296	420	13 924	227 725
31.12.2035	Årssum	29 640	14 362	420	14 858	212 867
31.12.2036	Årssum	29 640	13 370	420	15 850	197 017
31.12.2037	Årssum	29 640	12 306	420	16 914	180 103
31.12.2038	Årssum	29 640	11 174	420	18 046	162 057
31.12.2039	Årssum	29 640	9 964	420	19 256	142 801
31.12.2040	Årssum	29 640	8 678	420	20 542	122 259
31.12.2041	Årssum	29 640	7 299	420	21 921	100 338
31.12.2042	Årssum	29 640	5 832	420	23 388	76 950
31.12.2043	Årssum	29 640	4 265	420	24 955	51 995
31.12.2044	Årssum	29 640	2 595	420	26 625	25 370
31.12.2045	Årssum	26 569	814	385	25 370	0
30.11.2045	Totalsum	587 259	253 807	8 330	325 122	0

Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.63537

Dato: 06.02.2026

Opprinnelige lånebeløp:	2 000 000	Lånebeløp:	149 180	Låneform:	Annuitet
Rentesats:	6,500%	Effektiv rente:	7,190%	Renteberegning:	Etterskudd
Utbetalingsdato:	28.06.2016	Løpetid:	10 år 5 mnd	Innfrielses dato:	30.06.2036
Terminlengde:	1 mnd	Terminbeløp:	1 646	Terminomk.:	35
				Kapitalisering:	Ved forfall
				Første forfall:	28.02.2026

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	210 068	56 513	4 375	149 180	
06.02.2026	Ny ordinær rentesats : 6,500 %					
28.02.2026	Innbetaling	1 681	781	35	865	148 315
30.03.2026	Innbetaling	1 681	792	35	854	147 461
30.04.2026	Innbetaling	1 681	814	35	832	146 629
30.05.2026	Innbetaling	1 681	784	35	862	145 767
30.06.2026	Innbetaling	1 681	804	35	842	144 925
30.07.2026	Innbetaling	1 681	775	35	871	144 054
30.08.2026	Innbetaling	1 681	795	35	851	143 203
30.09.2026	Innbetaling	1 681	790	35	856	142 347
30.10.2026	Innbetaling	1 681	761	35	885	141 462
30.11.2026	Innbetaling	1 681	781	35	865	140 597
30.12.2026	Innbetaling	1 681	751	35	895	139 702
31.12.2026	Årssum	18 491	8 628	385	9 478	139 702
30.01.2027	Innbetaling	1 681	771	35	875	138 827
28.02.2027	Innbetaling	1 681	717	35	929	137 898
30.03.2027	Innbetaling	1 681	737	35	909	136 989
30.04.2027	Innbetaling	1 681	756	35	890	136 099
30.05.2027	Innbetaling	1 681	727	35	919	135 180
30.06.2027	Innbetaling	1 681	746	35	900	134 280
30.07.2027	Innbetaling	1 681	718	35	928	133 352
30.08.2027	Innbetaling	1 681	736	35	910	132 442
30.09.2027	Innbetaling	1 681	731	35	915	131 527

30.10.2027	Innbetaling	1 681	703	35	943	130 584
30.11.2027	Innbetaling	1 681	721	35	925	129 659
30.12.2027	Innbetaling	1 681	692	35	954	128 705
31.12.2027	Årssum	20 172	8 755	420	10 997	128 705
30.01.2028	Innbetaling	1 681	709	35	937	127 768
29.02.2028	Innbetaling	1 681	681	35	965	126 803
30.03.2028	Innbetaling	1 681	675	35	971	125 832
30.04.2028	Innbetaling	1 681	693	35	953	124 879
30.05.2028	Innbetaling	1 681	666	35	980	123 899
30.06.2028	Innbetaling	1 681	682	35	964	122 935
30.07.2028	Innbetaling	1 681	655	35	991	121 944
30.08.2028	Innbetaling	1 681	671	35	975	120 969
30.09.2028	Innbetaling	1 681	666	35	980	119 989
30.10.2028	Innbetaling	1 681	639	35	1 007	118 982
30.11.2028	Innbetaling	1 681	655	35	991	117 991
30.12.2028	Innbetaling	1 681	629	35	1 017	116 974
31.12.2028	Årssum	20 172	8 021	420	11 731	116 974
31.12.2029	Årssum	20 172	7 233	420	12 519	104 455
31.12.2030	Årssum	20 172	6 395	420	13 357	91 098
31.12.2031	Årssum	20 172	5 501	420	14 251	76 847
31.12.2032	Årssum	20 172	4 547	420	15 205	61 642
31.12.2033	Årssum	20 172	3 528	420	16 224	45 418
31.12.2034	Årssum	20 172	2 441	420	17 311	28 107
31.12.2035	Årssum	20 172	1 282	420	18 470	9 637
31.12.2036	Årssum	10 029	182	210	9 637	0
30.06.2036	Totalsum	210 068	56 513	4 375	149 180	0

Sameiet Manesjen Blokk 9 - 11
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.83139

Dato: 06.02.2026

Opprinnelige lånebeløp: 6 800 000	Lånebeløp: 1 548 561	Låneform: Annuitet
Rentesats: 6,500%	Effektiv rente: 6,740%	Renteberegning: Etterskudd
Utbetalingsdato: 09.05.2019	Løpetid: 18 år 3 mnd	Innfrielses dato: 30.04.2044
Terminlengde: 1 mnd	Terminbeløp: 12 094	Terminomk.: 35
		Kapitalisering: Ved forfall
		Første forfall: 28.02.2026

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	2 655 167	1 098 941	7 665	1 548 561	
06.02.2026	Ny ordinær rentesats : 6,500 %					
28.02.2026	Innbetaling	12 129	8 101	35	3 993	1 544 568
30.03.2026	Innbetaling	12 129	8 252	35	3 842	1 540 726
30.04.2026	Innbetaling	12 129	8 505	35	3 589	1 537 137
30.05.2026	Innbetaling	12 129	8 213	35	3 881	1 533 256
30.06.2026	Innbetaling	12 129	8 464	35	3 630	1 529 626
30.07.2026	Innbetaling	12 129	8 172	35	3 922	1 525 704
30.08.2026	Innbetaling	12 129	8 423	35	3 671	1 522 033
30.09.2026	Innbetaling	12 129	8 402	35	3 692	1 518 341
30.10.2026	Innbetaling	12 129	8 112	35	3 982	1 514 359
30.11.2026	Innbetaling	12 129	8 360	35	3 734	1 510 625
30.12.2026	Innbetaling	12 129	8 070	35	4 024	1 506 601
31.12.2026	Årssum	133 419	91 074	385	41 960	1 506 601
30.01.2027	Innbetaling	12 129	8 318	35	3 776	1 502 825
28.02.2027	Innbetaling	12 129	7 761	35	4 333	1 498 492
30.03.2027	Innbetaling	12 129	8 005	35	4 089	1 494 403
30.04.2027	Innbetaling	12 129	8 250	35	3 844	1 490 559
30.05.2027	Innbetaling	12 129	7 964	35	4 130	1 486 429
30.06.2027	Innbetaling	12 129	8 205	35	3 889	1 482 540
30.07.2027	Innbetaling	12 129	7 921	35	4 173	1 478 367
30.08.2027	Innbetaling	12 129	8 161	35	3 933	1 474 434
30.09.2027	Innbetaling	12 129	8 140	35	3 954	1 470 480

30.10.2027	Innbetaling	12 129	7 856	35	4 238	1 466 242
30.11.2027	Innbetaling	12 129	8 094	35	4 000	1 462 242
30.12.2027	Innbetaling	12 129	7 812	35	4 282	1 457 960
31.12.2027	Årssum	145 548	96 487	420	48 641	1 457 960
30.01.2028	Innbetaling	12 129	8 029	35	4 065	1 453 895
29.02.2028	Innbetaling	12 129	7 746	35	4 348	1 449 547
30.03.2028	Innbetaling	12 129	7 723	35	4 371	1 445 176
30.04.2028	Innbetaling	12 129	7 956	35	4 138	1 441 038
30.05.2028	Innbetaling	12 129	7 678	35	4 416	1 436 622
30.06.2028	Innbetaling	12 129	7 909	35	4 185	1 432 437
30.07.2028	Innbetaling	12 129	7 632	35	4 462	1 427 975
30.08.2028	Innbetaling	12 129	7 862	35	4 232	1 423 743
30.09.2028	Innbetaling	12 129	7 838	35	4 256	1 419 487
30.10.2028	Innbetaling	12 129	7 563	35	4 531	1 414 956
30.11.2028	Innbetaling	12 129	7 790	35	4 304	1 410 652
30.12.2028	Innbetaling	12 129	7 515	35	4 579	1 406 073
31.12.2028	Årssum	145 548	93 241	420	51 887	1 406 073
31.12.2029	Årssum	145 548	89 754	420	55 374	1 350 699
31.12.2030	Årssum	145 548	86 046	420	59 082	1 291 617
31.12.2031	Årssum	145 548	82 089	420	63 039	1 228 578
31.12.2032	Årssum	145 548	77 878	420	67 250	1 161 328
31.12.2033	Årssum	145 548	73 363	420	71 765	1 089 563
31.12.2034	Årssum	145 548	68 557	420	76 571	1 012 992
31.12.2035	Årssum	145 548	63 429	420	81 699	931 293
31.12.2036	Årssum	145 548	57 969	420	87 159	844 134
31.12.2037	Årssum	145 548	52 120	420	93 008	751 126
31.12.2038	Årssum	145 548	45 891	420	99 237	651 889
31.12.2039	Årssum	145 548	39 246	420	105 882	546 007
31.12.2040	Årssum	145 548	32 165	420	112 963	433 044
31.12.2041	Årssum	145 548	24 588	420	120 540	312 504
31.12.2042	Årssum	145 548	16 516	420	128 612	183 892
31.12.2043	Årssum	145 548	7 903	420	137 225	46 667
31.12.2044	Årssum	47 432	625	140	46 667	0
30.04.2044	Totalsum	2 655 167	1 098 941	7 665	1 548 561	0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Manesjen 9
2050 JESSHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fabian Kinga**Telefon:** 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre