



aktiv.

Skovly promenade 8, 2066 JESSHEIM

**Rålekker 2-roms selveierleilighet i
6.etasje med sentral beliggenhet!
Solrik balkong på 15 kvm med
nymonterte screens!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 950 000,-
Omkostn.:	Kr 100 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 050 100,-
Felleskostn.:	Kr 3 666,-
Selger:	Ann-Kristin Eggenheim
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2017
BRA-i/BRA Total	58/65 kvm
Tomtstr.:	8934.4 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 135, bnr. 912
Snr.	89
Oppdragsnr.:	1205250247

Bo midt i hjertet av sentrum!

Velkommen til Skovly Promenade 8! Dette er en rålekker og moderne 2-roms selveierleilighet i sentrum av Jessheim. Leiligheten ligger i 6.etasje og har en god planløsning med store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp. Boligen inneholder romslig entré m/ garderobe, åpen kjøkken/stue, et delikat baderom og et soverom med tilkomst til praktisk bod. Fra stuen og soverommet har man utgang til vestvendt balkong på hele 15 kvm - perfekt på sommerhalvåret! Leiligheten er påkostet med screens på balkongen, gjort endringer i kjøkkeninnredning og moderne fargevalg på vegger.

Det følger en sportsbod på ca. 7 kvm. Avsatt til parkering for beboere i 2. etg.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til storsenter, offentlig komm., spisesteder og fine tur-/friluftsomr. Mulighet for deleie!



Innhold

Velkommen2

Plantegning6

Om eiendommen24

Tilstandsrapport39

Egenerklæring60

Forbrukerinformasjon90

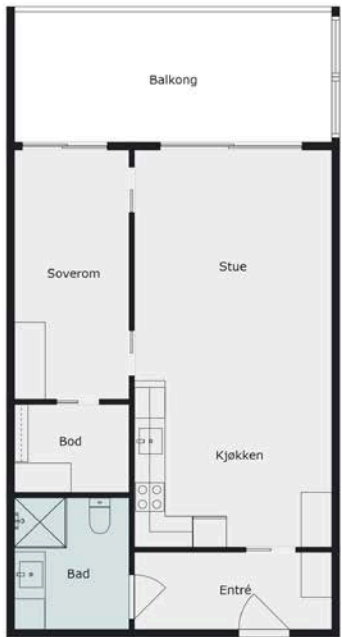
Budskjema91



Aktiv Eiendomsmegling ved Lise
Blomberg har gleden av å presentere
Skovly Promenade 8!

Plantegning

6. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Entré

Velkommen inn! Rålekker 2-roms leilighet i 6.etasje.
Entreen fremstår moderne med lekker spilevegg som kontrast. Det er satt inn
garderobeskap for klesoppbevaring.

Kjøkken

Leiligheten har en åpen kjøkken/stue løsning med parkett på gulv og vegger malt i en tidsriktig nyanse.

Innredningen har hvite, glatte fronter og ny laminat benkeplate. Nyere hvitevarer.



Stue

Stuen har store vindusflater og utgang til balkong. Her har man gode møbleringsmuligheter.





I stuen er det montert spiler på deler av vegg for et moderne uttrykk.

Soverom

Lekker soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. På soverommet er det satt inn garderobeskap og man har adgang til bod. Fra soverommet er det utgang til balkong.



Bad

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med helservant på skuffeseksjon, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balkong

Fra stuen og soverommet har man utgang til vestvendt balkong på hele 15 kvm - perfekt på sommerhalvåret!

Balkongen er vendt mot pent opparbeidet fellesområde. Det er påkostet med screens.





IKKE NOK EGENKAPITAL?

KJØP DENNE BOLIGEN MED DELEIE



Har du god betjeningsevne, men mangler nødvendig egenkapital? Ingen problem! Her tilbyr vi [deleie](#).

Coo

Les mer på [coo.no](#)

Deleie



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, Gang, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

6. etasje

15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt

2,50m, og 2,21m i gang.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på

stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht.

rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan

være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8934.4 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet disponerer en flott, pent opparbeidet felles

tomt med store grøntarealer med robotklipper,

beplantning og lune sittegrupper. Her finner du en

hyggelig pergola med møblerte uteplasser med

mulighet for grilling – perfekt for sosiale

sammenkomster eller en rolig kaffestund utendørs.

Tomten er godt vedlikeholdt med asfalterte

gangveier og et helhetlig, moderne uttrykk som gir

et trivelig bomiljø for beboerne.

Beliggenhet

Leilighet har en meget sentral og god beliggenhet

nær Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Her

er det gangavstand til alt av bymessige fasiliteter

som Jessheim har å by på.

Fra leiligheten har man svært kort vei til Jessheim

storsenter med ca. 150 butikker samt Jessheim

sentrum med alt av servicetilbud, forretninger og

spisesteder. På Jessheim er det også et svært godt

og variert tilbud innen kultur og idrett, med flere lag

og foreninger og Ullensaker kulturhus med flere

kinosaler.

Det er meget god offentlig kommunikasjon med

både tog og buss i området. Fra Jessheim stasjon

er det togavganger til Oslo hver halvtime, som tar

ca. 40 min, og bussavganger til Oslo lufthavn som

tar ca. 15 minutter.

Ønsker du å ta bilen er det ca. 10 min til Oslo

lufthavn og ca. 35 min til Oslo sentrum.

Fra boligen er det kort vei til populære Nordbytnet

hvor det finnes badeplasser, fiskebrygger,

volleyballbaner og flotte turstier rundt. I

Jessheimmarka er det i tillegg også flotte tur og

rekreasjonsmuligheter med bla. skiløyper på

vinterstid.

Jessheim videregående skole ligger en kort

spasertur fra leiligheten, og det er flere barne- og

ungdomsskoler i gangavstand. For de minste er det

også flere private og kommunale barnehager i

området.

Her ligger alt godt innen rekkevidde!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Trevinduer med 3-lags energiglass.

Ytterdør: Malt treverk.

Balkongdører: Skyvedører med 3-lags energiglass.

Balkong med utgang fra stue og soverom:

Gulv i impregnerte treverk. Rekkverk av glass og

metall. Håndlist i stål.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett, med varme.

Vegg: Malte glatte flater. Tapet. Eikespiler.

Himling: Malte glatte flater.

Etasjeskille er utført med elementer.

Malte glatte dører. Malte glatte skyvedører

Tg2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Gulv med nedsenket dusjsone på ca 20 mm. Det er

tilfredstillende fall i dusjsone.

Utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt, med

stedvis svakt fall mot dør/vegg. Nevnte forhold gis

tilstandsgrad 3.

Fallforhold er ikke tilfredsstillende, men badet

fungerer med dette avviket.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet

våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?

- Ja. Sprekk i fuge mellom gulv og vegg ved dør,

felles utfordring for flere bad i sameiet hvor det

foreligger en reklamasjon mot utbygger Skanska.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Montert og etablert utvendig

screens på terrasse, 2025. Arbeid utført av Hugo

Beck Installasjon.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Felles lading i garasjeanlegg.

Kjenner du til forslag eller vedtatte

reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i

bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Ullensaker kommune, utbygging mellom Kjeld

Stubs veg og Ringveien -info ligger på kommunen

sine sider.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/
tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja. Se tidligere bemerkning, bad.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen
som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks.
rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja. Det er avgrenset parkering i 3 etg. til beboere,
pr i dag er avtalen regulert av Time Park.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er
involvert i tvister av noe slag?
- Ja. Reklamasjon på bad mot utbygger, Skanska.

Innhold
6.etg: Entré, kjøkken/stue, soverom, bad og bod.
Annet: Bod i 3. etg.

Standard
Her møter du en gjennomført og moderne leilighet
med lyse overflater, smakfulle materialvalg og en
planløsning som utnytter hver kvadratmeter. Stuen
har god plass til både sofakrok og spisebord, og
store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.
Fra stuen har du direkte utgang til en romslig
balkong – et deilig uteområde som enkelt kan
brukes store deler av året. De nylig monterte
screensene gir både skjerming for innsyn og en lun,
privat atmosfære, perfekt for avslappende stunder
eller hyggelige kvelder med venner.
Leiligheten ligger i et attraktivt område med kort vei
til butikker, kollektivtransport, flotte turområder og
alt du trenger i hverdagen. En perfekt bolig for deg
som ønsker en kombinasjon av stil, komfort og
praktisk beliggenhet!

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst fra

trappegang hvor man også har heis til etasjeplan.
Vel inne blir man møtt av en romslig entré hvor
veggene er holdt i en dus grånyanse og en
kontrastvegg med spiler. Yttertøyet henges inn i
garderobeskap og det er plass til ytterligere
oppbevaringsmøbel. I tilknytning entreen har man
adkomst til leilighetens bad.

Kjøkken
Videre fra entreen kommer man inn i leilighetens
hjerne - åpen kjøkken/stue! Kjøkkeninnredningen er i
praktisk L-form og har hvite, glatte fronter og
laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i sort
kompositt. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert
koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøp/frys og
vinskap.

Stue
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som
slipper inn rikelig med dagslys. Stuen byr på
møblerinsfrihet og det er god plass til sofaseksjon
med tilhørende mediemøblement samt at man kan
spisegruppe i overgangen mellom stue/kjøkken. Fra
stuen og soverommet har man utgang til vestvendt
balkong på hele 15 kvm med nymonterte screens -
perfekt for sommerhalvåret.

Soverom
Leilighetens soverom er malt i en tidsriktig farge og
det er tapet langs den ene veggen. Her er det god
plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.
Fra soverommet har man utgang til balkongen samt
at det er tilkomst til bod.

Bad
Tidløst baderom med grå fliser på gulv og hvite
fliser på vegg. Det er lagt gulvvarme. Badet er
innredet med helservant på skuffeseksjon, speil

med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Egen bod samt separat sykkelrom er som er låst.

Avsatt til egen sone til parkering for beboerne i 2.
etg. med adkomst til leiligheten og bod. Øvrig
parkering gjøres etter områdets bestemmelser.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng,
frittstående hvitevarer samt dekodere og modem
følger i utgangspunktet ikke med i handelen.
Dekodere og modem kan være borettslagets/
aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge
med. Det gis ingen garantier i forhold til
medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Parkering
Avsatt til egen sone til parkering for beboerne i 2.
etg. med adkomst til leiligheten og bod.
Øvrig parkering gjøres etter områdets
bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
87526701

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel
flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for
eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Fjernvarme.
Gulvvarme i bad.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 5 346

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Formuesverdi primær

Kr 939 976

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 759 905

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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.

Coo Deleie:

Coo Deleie gir flere mulighet til å bli eier av egen bolig. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som er nødvendig for å få lån og kjøpe bolig?

Fortvil ikke, nå er det mulig å kjøpe bolig sammen med Coo Deleie. De kan spleise på din nye bolig sammen med deg!

Kjøp eksempelvis halve boligen og bo i hele, mens egenkapitalen din vokser gjennom avdrag og potensiell verdistigning.

For å vite mer om dine muligheter med Deleie, kan du ta kontakt med megler, eller booke tid med Coo for en uforpliktende prat.

<https://calendly.com/coo-booking/>

[intromote-digitalt-teams](https://www.coo.no/intromote-digitalt-teams)

Se også info her: <https://www.coo.no/>

Boenheten

Eierbrøk

58/52053

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, akonto forbruk vann og avløp, akonto målere, grunnpakke tv/internett, drift og vedlikehold, forretningsførsel og revisjon. Fjernvarme blir avregnet etter forbruk ved årsskiftet hvert år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3666

Andel fellesformue

Kr 30 934

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skovly Vest Eierseksjonssameie;

Organisasjonsnummer

920540996

Om sameiet

Skovly Vest Eierseksjonssameiet er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr. 912 i Ullensaker kommune. Sameiet består av 123 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger. Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Styrets arbeid i perioden 2024

Styret har hatt normal møteaktivitet gjennom året, og har fulgt opp den generelle driften og vedlikeholdet av sameiet. I tillegg har styret hatt utstrakt kontakt via e-post og telefon for å løse organisatoriske utfordringer.

Anne Berit Andersen, styremedlem som representerer boligseksjonene, har informert seksjonseiere og beboere om viktige organisatoriske tiltak i sameiet, samt orientert om styrets arbeid og vedtak av allmenn interesse. Instrukser og veiledninger om følgende temaer ble vedtatt av styret i starten av 2024 og publisert i portalen:

- Ansvarsfordeling mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Informasjon om vaktmestertjenester og driftssentralen
- Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger
- Seksjonseierens ansvarserklæring ved tiltak på terrasse eller balkong

Det ble i løpet av året godkjent oppføring av pergola på terrassen til én leilighet i hus D, samt montering av markiser på tre leiligheter i samme hus, der det ikke var mulig å montere screens.

Styret har i 2024 brukt betydelige ressurser på oppfølging av reklamasjonssaker knyttet til sprekker mellom gulv og vegg på bad i enkelte seksjoner.

Dette arbeidet har blant annet omfattet befaringer og rapporter utført av takstmann i samarbeid med Kobbl og konsulentfirmaet Opak, samt møter og skriftlig kommunikasjon med entreprenøren Skanska Norge AS.

Når det gjelder styrets arbeid med HMS, vises det til siste punkt i årsberetningen.

Styret har hatt løpende dialog med driftsavdelingen i forbindelse med gjennomføring av serviceavtaler på tekniske anlegg, samt utbedring av feil og mangler. I 2024 ble det blant annet utbedret mangler påvist ved heiskontroll, og nye sølvkrefeller ble satt opp i hus A.

Sameiets økonomi er fulgt opp gjennom løpende attestasjon av fakturaer og gjennomgang av statusrapporter i styremøtene.

Styret vil i 2025 fortsette sitt langsiktige arbeid for å sikre en trygg og forutsigbar forvaltning av sameiet. Det foreligger per i dag ingen pågående tvister eller mottatte krav mot sameiet.

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke sjenerer andre beboerne i sameiet. Det tillattes ikke lufting av dyr i takparken eller ved inngangspartier. Husk å bruk pose til ekskrementer!

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 912, seksjonsnummer 89 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:

3209/135/912/89:

24.02.1869 - Dokumentnr: 909194 - Utskifting

Overført fra gnr 135 bnr 19

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1919 - Dokumentnr: 900169 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver er den del av 135/298 som før sammenføyningen utgjorde 135/113.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1919 - Dokumentnr: 900170 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:114

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1920 - Dokumentnr: 900286 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1920 - Dokumentnr: 900287 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 135 bnr 10

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1920 - Dokumentnr: 900288 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1951 - Dokumentnr: 1687 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1961 - Dokumentnr: 904941 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1962 - Dokumentnr: 4469 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1970 - Dokumentnr: 7134 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1983 - Dokumentnr: 7908 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2016 - Dokumentnr: 896621 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etasje (stedsevarig rett)

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:912

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 416314 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 89

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/52053

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen gbnr. 135/912 -Takhage Skovly datert 25.03.2020. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert. Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "S4 -Skovly" m/bestemmelser vedtatt 15.12.2014. Området for øvrig er regulert til: boligbebyggelse (nåværende og fremtidig), sentrumsformål (nåværende og fremtidig), forretning, tjenesteyting (nåværende og fremtidig), kombinert bebyggelse og anlegg, veg, parkering, grønnsstruktur (nåværende og fremtidig) mm.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 17.06.2025. Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim nord» vedtatt 19.06.1991., «Del av Trondheimsvegen., Jessheim» vedtatt 28.01.2008. og «Jessheim sentrum» vedtatt 25.02.1997.

Adgang til utleie

Utleie av leilighet meldes til styret. Ved innmeldingen oppgis leietakerens navn og kontaktinformasjon (telefon, e-post). Leietaker gjøres kjent med disse ordensreglene.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 100 (Omkostninger totalt)
111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 061 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 063 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 100 100

Betalingsbetingelser
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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
45 000 Provisjon
7 500 Garantipremie/inneståelse
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 500 Opplysninger fra forretningsfører, ca pris
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. - 2 stk inkl i provisjon utover dette kr 2500,-
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av
Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato
19.08.2025

Nabolagsprofil

Skovly promenade 8 - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Veiberg	4 min
Linje 436, 437, 438, 439	0.3 km
Jessheim stasjon	5 min
Linje R13, R13x	0.4 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)	6 min
490 elever, 21 klasser	0.5 km
Døli skole (1-7 kl.)	16 min
401 elever, 20 klasser	1.3 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.)	6 min
388 elever, 21 klasser	2.4 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
323 elever, 13 klasser	0.9 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
318 elever, 15 klasser	0.9 km
Jessheim videregående skole	8 min
1150 elever, 63 klasser	0.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	2 min
Obs Jessheim	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

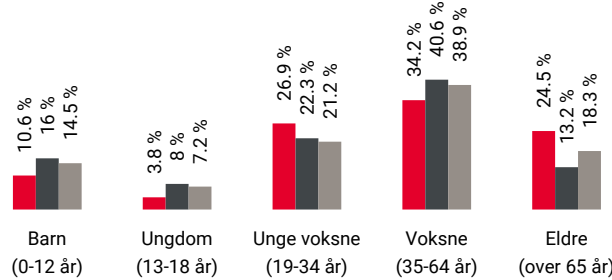
Bra 67/100



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 (0-5 år)	10 min
69 barn	0.8 km
Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)	13 min
78 barn	1.1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år)	14 min
50 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Skovly	2 min
Rema 1000 Jessheim	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



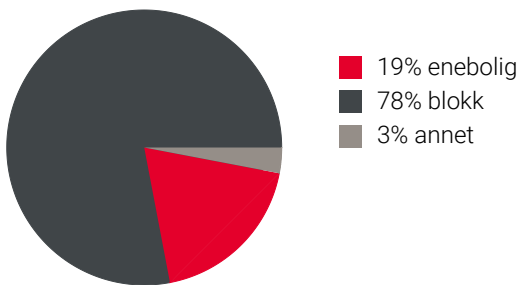
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

Jessheim skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Jessheimhallen	8 min
Aktivitetshall	0.7 km
Fresh Fitness Jessheim	4 min
Spent Jessheim	9 min

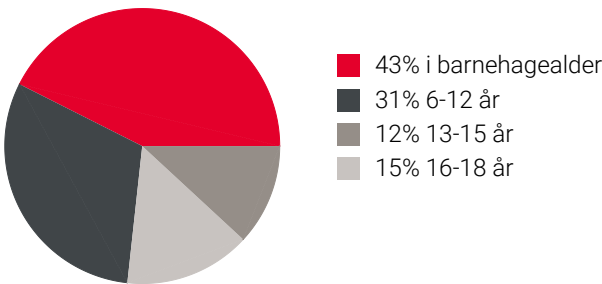
Boligmasse



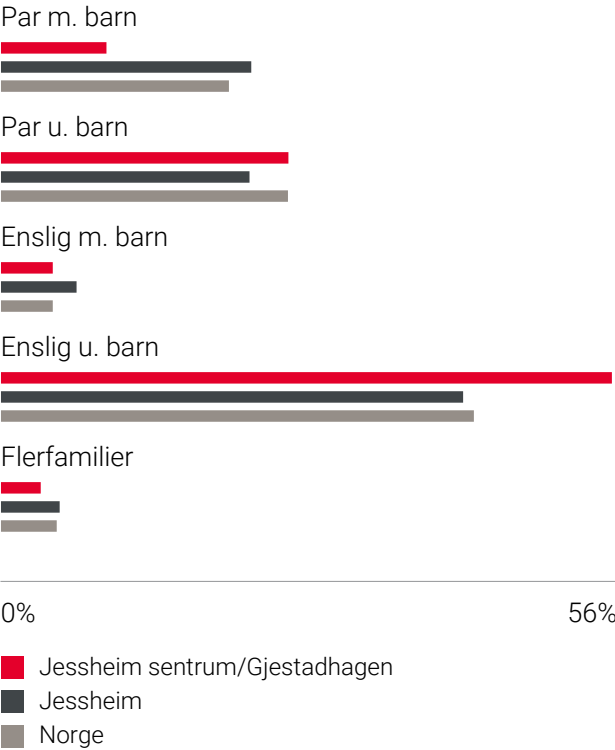
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	3 min
Vitusapotek Jessheim Storsenter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

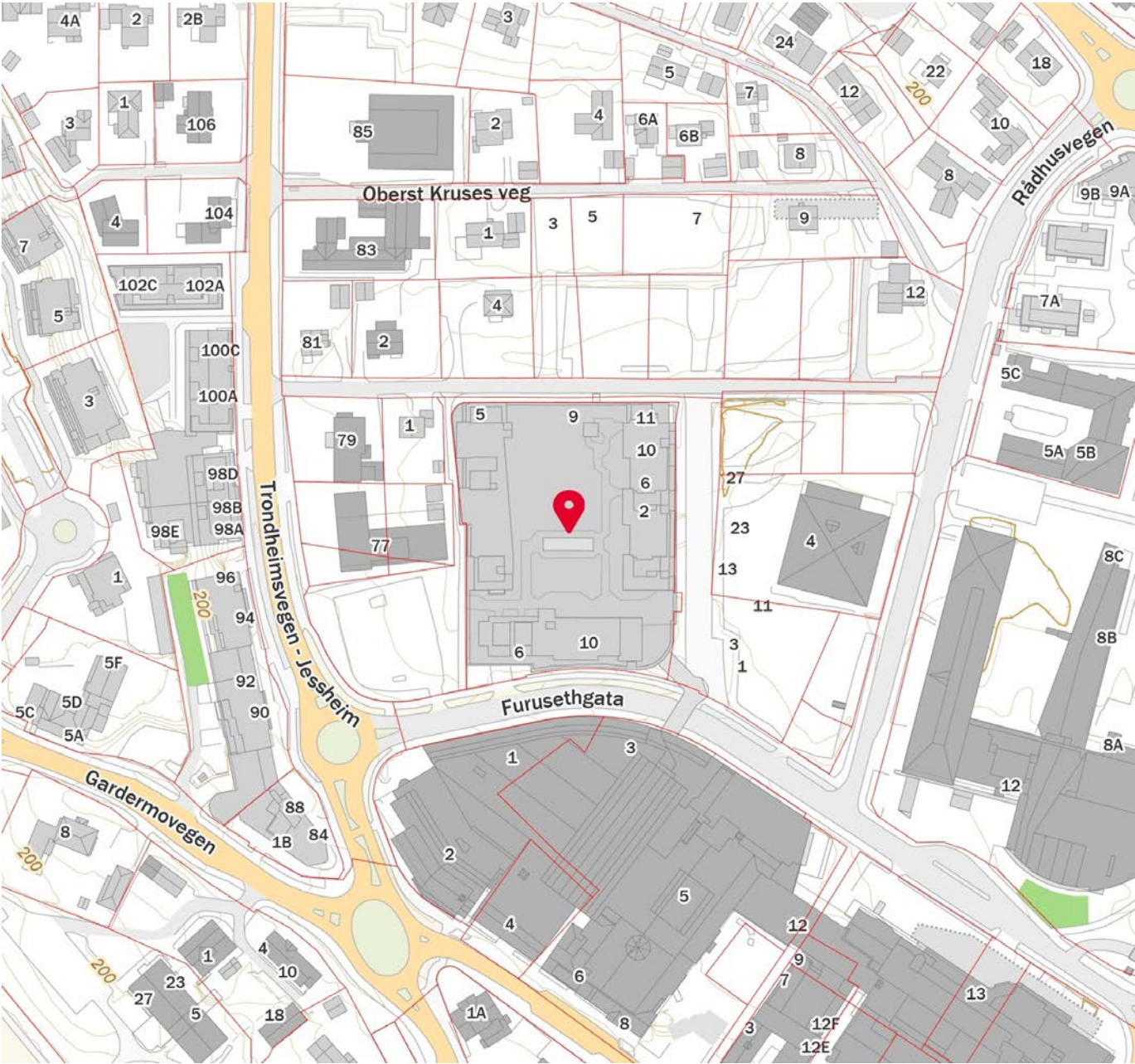
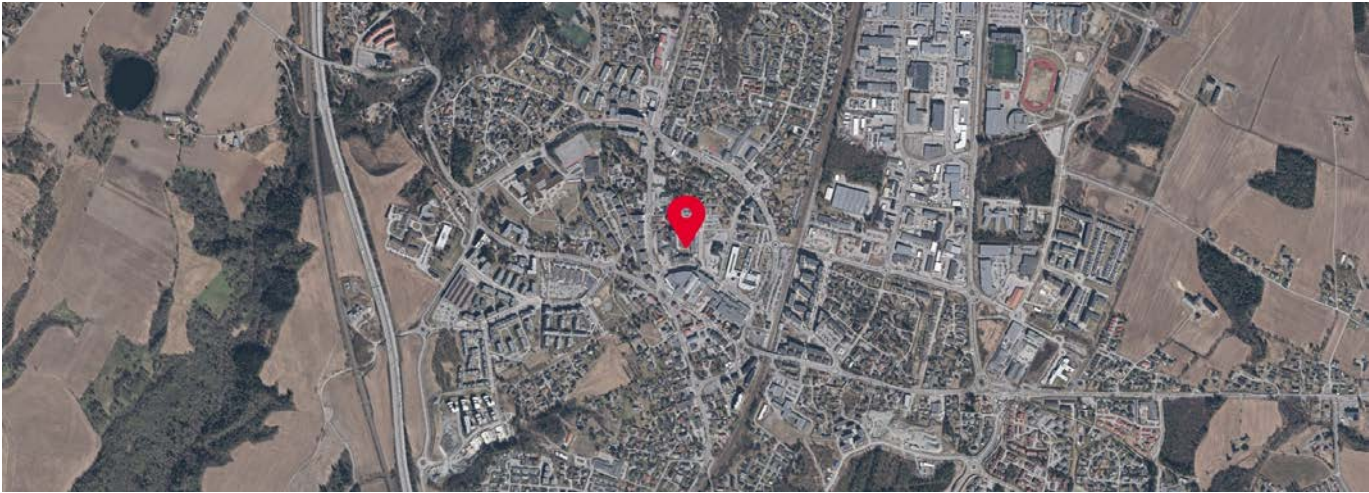


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
 Skovly promenade 8, 2066 JESSHEIM ULLENSAKER kommune
 gnr. 135, bnr. 912, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 Rapportdato: 15.08.2025 Oppdragsnr.: 22537-1054 Referansenummer: FZ1141
Foretak: MEGLERPARTNER AS Takstingeniør: Ola Kjeldsberg Vår ref:



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.

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no
455 04 110

Skovly promenade 8, 2066 JESSHEIM
Gnr 135 - Bnr 912
3209 ULLENSAKER

MEGLERPARTNER AS
Kjørkelinna 133
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Leilighet med primær-areal på 54 m² i 6. etasje.
Balkong mot vest, med utgang fra soverom og stue.
Bod på 7 m² i garasjeanlegget
Felles sykkelbod.

STANDARD:
Leiligheten er fra 2017.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av fjernvarme. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalt på interne gangstier og på parkeringsplassen. Parkering i parkeringskjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Ytterdør: Malt treverk.
Balkongdører: Skyvedører med 3-lags energiglass.
Balkong med utgang fra stue og soverom:
Gulv i impregnerte treverk. Rekkverk av glass og metall. Håndlist i stål.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, med varme.
Vegg: Malte glatte flater. Tapet. Eikespiler.
Himling: Malte glatte flater.
Etasjeskille er utført med elementer.
Malte glatte dører. Malte glatte skyvedører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk-Rennesluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne ved glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Ventil i himling.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ett-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på teknisk rom.
Boligen oppvarmes ved hjelp av fjernvarme i gulv.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang.
- Røykvarsler. Felles brannvarsling.
- Brannslukningsapparat. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Felles eiet tomt som er flat opparbeidet med plen og beplantning. Asfalt på interne gangstier og på parkeringsplassen. Parkering i parkeringskjeller.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

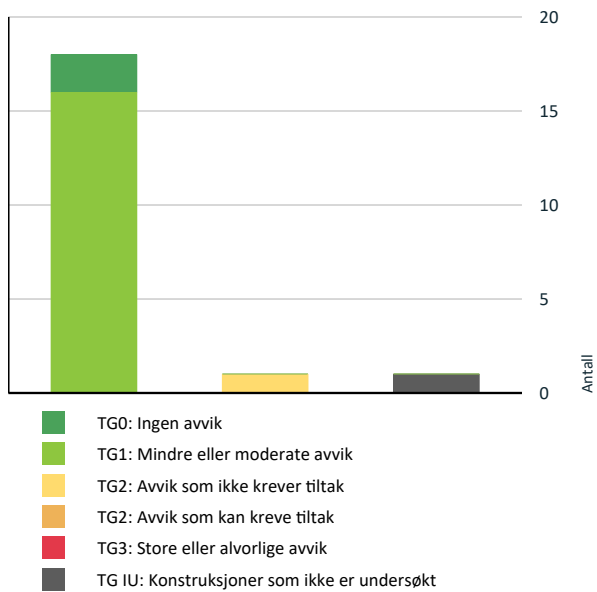
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

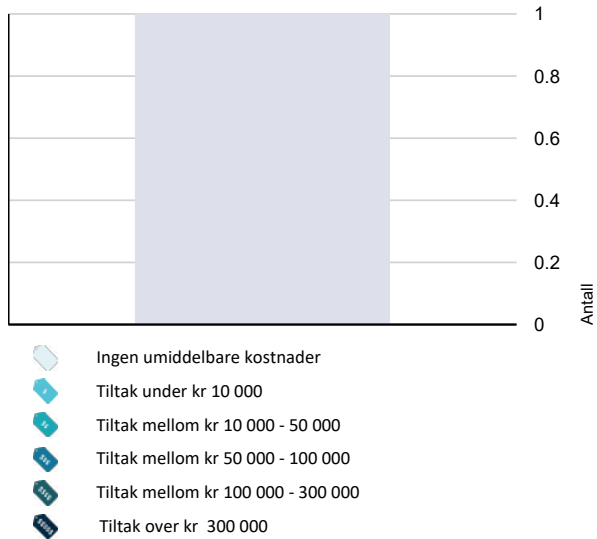
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik:

Gulv med nedsenket dusjsone på ca 20 mm. Det er tilfredsstillende fall i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt, med stedvis svakt fall mot dør/vegg. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3. Fallforhold er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

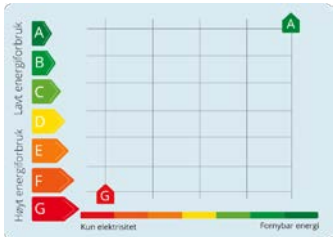
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard
Leilighet holder en normal boligstandard med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger under er oppgitt av eier:

2024	Oppgradering på kjøkken.	Nytt blandebatteri, ny oppvaskkum, benkeplate forlenget og satt inn vinskap.
2024	Alle vegger oppgradert	Type behandling: Maling, tapet og eikespiler.
2024	Oppgradering lys i tak.	Lys-spottere i stuetak.
2024	Oppgradering.	Screens på vinduer, og balkong.

UTVENDIG

TG 1 Dører

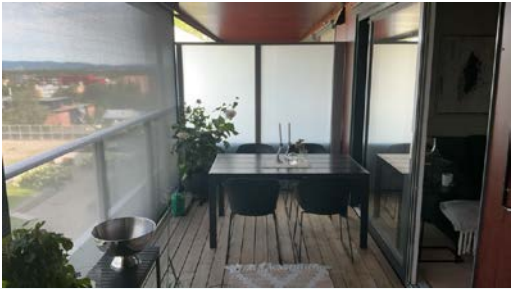
Ytterdør: Malt treverk.
Balkongdører: Skyvedører med 3-lags energiglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue og soverom:
Gulv i impregnerte treverk. Rekkverk av glass og metall. Håndlist i stål. Det er montert screens solskjerming.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, med varme.
Vegg: Malte glatte flater. Tapet. Eikespiler.
Himling: Malte glatte flater.
Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med elementer. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5 mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes.



TG 0 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Malte glatte skyvedører. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Dører medfølger.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin.
Balansert ventilasjon. Ventil i himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med gulvvarme.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Ved enkle fuktøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulv med nedsenket dusjsone på ca 20 mm. Det er tilfredstillende fall i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt, med stedvis svakt fall mot dør/vegg. Nevnte forhold gis tilstandsgrad 3. Fallforhold er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk-Rennesluk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

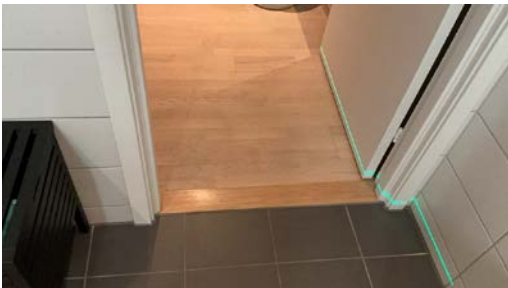
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne ved glassdører. Avsatt plass til vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil i himling.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ett-greps blandebatteri. Benkeplater i laminat. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Vannbåren varme

Boligen oppvarmes ved hjelp av fjernvarme i gulv. Jeg er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra et det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

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.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsøkonom har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler. Felles brannvarsling.

- Brannslukningsapparat. Sprinkelanlegg.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

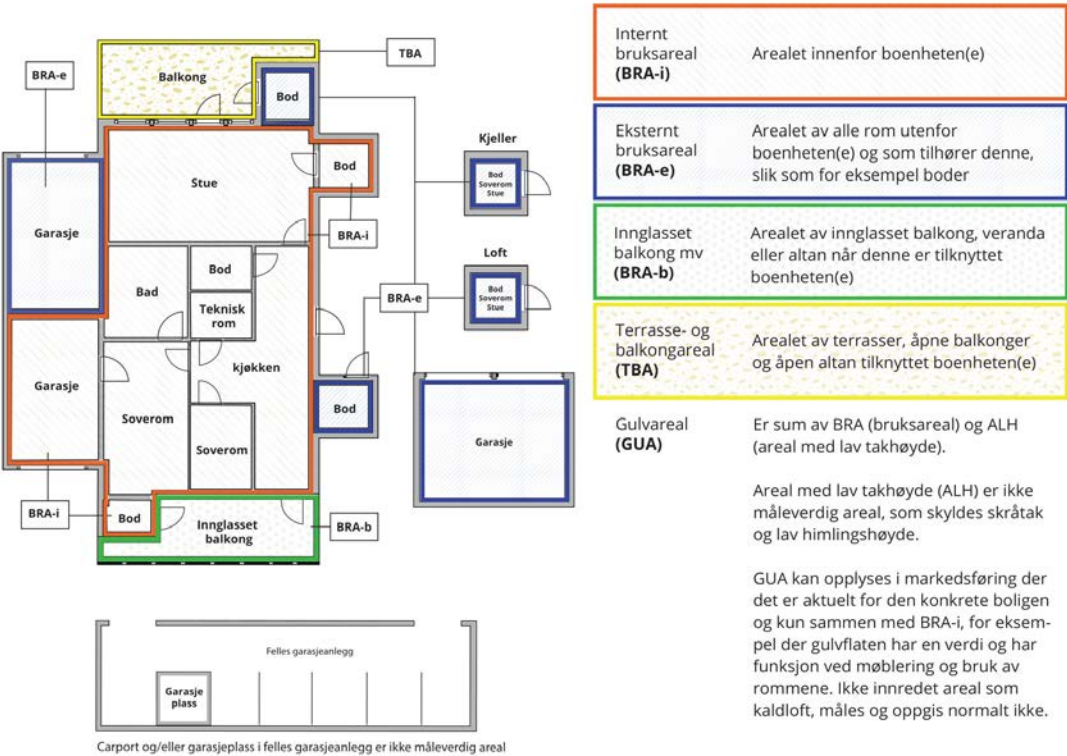
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 utfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58	7		65	15
SUM	58	7			15
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Gang, Soverom, Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 250m, og 2,21m i gang.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Ann-Kristin Eggenheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	912		89	8934 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skovly promenade 8

Hjemmelshaver

Eggenheim Ann-Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Jessheim sentrum, med kort avstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til bolig og næring. For mer info, se Ullensaker kommunes kommuneplan/arealdel.

Om tomten

Felles eiet tomt som er flat opparbeidet med plen og beplantning. Asfalt på interne gangstier og på parkeringsplassen. Parkering kan leies.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtgrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Statens kartverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

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 dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarig og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Begrensning av rapportens omfang: For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.

1205250247

Selger 1 navn

Ann-Kristin Eggenheim

Gateadresse

Skovly promenade 8

Poststed

JESSHEIM

Postnr

2066

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Forsikret av sameiet

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1205250247

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i fuger mellom gulv og vegg ved dør, felles utfordring for flere bad i sameiet hvor det foreligger en reklamasjon mot utbygger Skanska.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert og etablert utvendig screens på terrasse, 2025

Arbeid utført av

Hugo Beck Installasjon

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Felles lading i garasjeanlegg.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1205250247

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ullensaker kommune, utbygging mellom Kjeld Stubs veg og Ringveien -info ligger på kommunen sine sider.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Se tidligere bemerkning, bad

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er avgrenset parkering i 3 etg. til beboere, pr i dag er avtalen regulert av Time Park.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Reklamasjon på bad mot utbygger, Skanska.

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1205250247

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250247

Initialer selger: AE

3

62

Initialer selger: AE

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Eggenheim	eb893e3834ab9cf057c68 f76cb93885e2c130ea9	14.08.2025 16:51:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250247

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot

Dato utkj rt: 08.08.25 Side 1 av 2

SKOVLY Vest eierseksjonssameie	V³ r ref.:	306/89	Fj³dselsdato eier:	30.01.1969
SKOVLY PROMENADE 8	Type:	Sameier		
2066 JESSHEIM	Eiere:	Ann Kristin Eggenheim		
Organisasjonsnr: 920 540 996	Seksjonsnr:	89		
1: Felleskostnader				
Tot. innev. m³ ned: 3 666				
Felleskostnader:	Akonto privat forbruk vann og avl³p C			309
	Felleskostnader 2C enh			599
	Felleskostnader C kwm			1 815
	Akonto m³ lere C			672
	Felleskostnad vedlikeholdsfond C			271
3: Fellesgjeld				
Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	726	
Klient ajourf. ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	93 588	
4: SN³rskilte opplysninger				
Klausuler:				
Styreleder:	Beata Filbrandt			
Adresse:	Postboks 370			
Postnr/-sted:	2201 KONGSVINGER			
Telefon:	Mob.: 97123523			
E-post:	bf@hk-eiendom.no			
5: Restanse felleskostnader pr. 08.08.2025				
Utest³ ende saldo:	0			
Felleskostnader:	0	Restanse:	0	
Gebyr:	0	Forskudd:	0	
Rente:	0	Overdekning:	0	
6: L³gning - 2024				
Annen formue:	30 934	Gjeld:	726	Andre inntekter: 915
		Utgifter:	0	
7: P³ lydende				
P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:		
Seksjonsnr:	89	Partialobligasjonsnr:		
8: Bygning/eiendom				
Bygge³ r:	2018			
G³ rds/bruksnr:	135/912 - seksjon:89			
Bygningstype:	Blokk			
Feste/eiet tomt:	Eiet			
9: Forsikring				
Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87526701	
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger				
Ferdigst³lt:	01.08.2018	Fj³rste innflytting:	01.08.2018	SSBnr: HO602
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	
Heis:	J a	BRA	58	
Parkeringstype:	Ingen ()			
System³ s:	J a	Antall rom:		
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livs³lp standard:	J a	Kategori:	Leilighet	
Fasiliteter:				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot Dato utkjørt: 08.08.25 Side 2 av 2

Skovly Vest eierseksjonssameie	V ³ r ref.:	306/89	Fødselsdato eier:	30.01.1969
SKOVLY PROMENADE 8	Type:	Sameier		
2066 JESSHEIM	Eiere:	Ann Kristin Eggenheim		
Organisasjonsnr:	920 540 996			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene inkluderer blant annet akonto fjernvarme samt TV og internett. Fjernvarme blir avregnet etter forbruk ved ³ rsskiftet hvert ³ r.



ULLENSAKER
KOMMUNE

Romeriksmegleren Kløfta

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

Saksnr.: 121-25-0362 Deres ref.: Saksbehandler: Nina Skoglund Dato: 13.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 912 SNR: 89

Forespørsel datert: 11.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 8934,4 m². ☒ Snr. 89 har en andel på 58/52053 i sameie.

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

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til sentrumsformål i reguleringsplan for «S4 Skovly» m/best. vedtatt 15.12.2014.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim nord» vedtatt 19.06.1991., «Del av Trondheimsvegen., Jessheim» vedtatt 28.01.2008. og «Jessheim sentrum» vedtatt 25.02.1997.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 5346,-.

Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«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.»

BEBYGGELSE:

- Hovedbygning byggemeldt 2015.
- Garasje byggemeldt .
- Tilbygg byggemeldt
- ☒ Har ferdigattest.
- ☐ Har ikke ferdigattest.
- ☐ Har midlertidig bruksattest.
- ☐ Har midlertidig bruksattest.

stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL. registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- ☐ Reguleringsplan.
- ☐ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☐ Kommunedelplan.
- ☐ Kommuneplanbestemmelser.
- ☐ Matrikkelbrev.
- ☐ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☐ Eiendomskart.
- ☐ VA-kart.
- ☐ Støykart.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie

Tidspunkt: Torsdag 08.05.2025 kl: 18:00

Møtested: Jessheim Storsenter, Senterkontoret plan 4

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Navnefortegnelse
 - 1.2 Godkjenning av innkalling
 - 1.3 Godkjenning av dagsorden
 - 1.4 Valg av møteleder
 - 1.5 Valg av sekretær
 - 1.6 Valg av protokollvitne
- 2 Årsmelding
- 3 Årsregnskap
- 4 Saker fra styret
 - 4.1 Viktig informasjon om utbedring av baderomsgolvene
- 5 Innkomne saker
 - 5.1 Nøkkelfri åpning av dører til trapperommene i blokkene.
 - 5.2 Montering av porttelefoner ved trapperomsdørene i plan 3 (etasje med boligparkering)
- 6 Styrehonorar
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styremedlemmer
 - 7.2 Valg av varamedlemmer

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

Ullensaker kommune, 29.04.2025

For styret i Skovly Vest eierseksjonssameie

Beata Filbrandt /s/

Styrets leder

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøtet.

1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøtet

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne velges på årsmøtet

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

På årsmøtet 2024 orienterte styret om at enkelte i sameiet opplever sprekker i fugene på gulvet på badet, samt om takstmannsundersøkelser som ble gjennomført i forbindelse med dette.

Årsmøtet vedtok at styret kan benytte en sum på kr 50 000,- til ytterligere utredning av saken.

Styret vil derfor informere årsmøtet om dagens status i saken.

4.1 Viktig informasjon om utbedring av badersomsgolvene

På årsmøtet i 2024 orienterte styret om at enkelte beboere i sameiet har opplevd sprekker i fugene på badersomsgulvet. I den forbindelse ble det gjennomført undersøkelser av takstmann.

Årsmøtet vedtok at styret kan benytte inntil kr 50 000,- til videre utredning av saken.

Styret ønsker med dette å informere årsmøtet om status per i dag.

Etter forrige årsmøte bestilte styret en uavhengig kontroll hos konsulentfirmaet Opak AS. Opak gjennomførte befaring av badersommene i tre leiligheter. Kun overflater ble inspisert, og FDV-dokumentasjonen som var tilsendt av Skanska, ble vurdert. På bakgrunn av dette kom Opak med en sterk konklusjon om at samtlige bad må bygges om, enten fordi oppbyggingen ikke stemmer overens med dokumentasjonen, eller fordi det foreligger feil i prosjekteringen. For nærmere informasjon, se vedlegg 1.

Styret vurderte dette som en påstand det er vanskelig å gå videre med i en eventuell rettslig tvist. Det må kunne bevises at den faktiske utførelsen under membranen inneholder grove håndverksfeil, for at sameiet skal kunne kreve utbedring av badene etter at fem års reklamasjonsfrist er utløpt. Bevismaterialet må omfatte hvert enkelt bad som er berørt av skadene, og kan ikke baseres på kun én leilighet.

Siden Skanska ikke klarte å fremskaffe korrekt FDV-dokumentasjon for alle badene, oppfordret styret entreprenøren til å åpne betonggulvet i leilighet D702. Denne leiligheten hadde fått skader på badersomsgulvet etter tidligere utbedringer i reklamasjonsperioden. Skanska åpnet gulvet, og det ble gjennomført en felles befaring. Styret engasjerte en sertifisert takstmann fra Kobbl Eiendom AS, som representerte sameiet under befaringen. Takstmannens rapport følger som vedlegg 2.

Rapporten konkluderte med at det forelå grove håndverksfeil ved utlegging av isolasjon under gulvet, og at dette var den direkte årsaken til skadene. Skanska totalrenoverte badet i leilighet D702 og startet deretter undersøkelser og renovering av andre bad i sameiet.

Etter oppstarten av utbedringsarbeidene har Skanska sendt to informasjonsbrev til styret. Se vedlegg 2 og vedlegg 3.

Det avventes nå en endelig konklusjon fra Skanska vedrørende årsaken til skadene på de øvrige badene, samt det nødvendige omfanget av utbedringer. Skanska har også engasjert Rambøll for å kartlegge skader i alle bad i sameiet. Befaringene pågår nå.

Styret håper at det snart foreligger en helhetlig rapport fra Skanska, som inkluderer både beskrivelse av skader, årsaksforhold og anbefalte tiltak.

Dersom en slik rapport ikke foreligger innen sommeren, eller dersom styret finner rapporten unnvikende eller utilfredsstillende, må styret trolig fatte vedtak om å benytte juridisk og teknisk bistand for videre undersøkelser. En slik avgjørelse ligger innenfor styrets lovpålagte ansvar og krever ikke vedtak fra årsmøtet. Det vil imidlertid påløpe kostnader i forbindelse med slike undersøkelser, og disse er ikke budsjettet i budsjettet for 2025.

5. Innkomne saker

Behandling av innsendte saker til årsmøtet

Styret har mottatt en rekke henvendelser fra seksjonseiere med ønsker om ulike endringer og driftstiltak. Styrets oppgave er å vurdere hvilke av disse sakene som egner seg for behandling på årsmøtet.

Saker som tas opp på årsmøtet, må være såkalte *bestemmelsessaker*, det vil si saker

hvor det foreligger konkrete vedtaksforslag som seksjonseierne kan stemme *ja* eller *nei* til – eller eventuelt vedta et alternativt forslag. Saker som ikke oppfyller disse kriteriene, besvares direkte til forslagsstillerne og tas derfor ikke opp som egne vedtakssaker på årsmøtet.

Et eksempel på dette er gjentatte tilbakemeldinger om problemer med elbilladere. Styret er kjent med at det tidvis oppstår utfordringer, og har løpende dialog med eieren av laderne. Verken parkeringsarealene eller elbilladerne eies imidlertid av sameiet, og årsmøtet har derfor ingen beslutningsmyndighet i slike saker. Det samme gjelder ønsket om tilgang til gratis besøkparkering – dette faller utenfor årsmøtets beslutningsområde.

Styret har likevel identifisert to saker med direkte eller indirekte økonomiske konsekvenser for seksjonseierne, og ønsker derfor at årsmøtet fatter vedtak om disse.

5.1 Nøkkelfri åpning av dører til trapperommene i blokkene.

En av seksjonseierne har fremmet et ønske om at døren til trapperommet i blokk A utstyres med en åpningsknapp i stedet for å kreve bruk av nøkkel.

Som begrunnelse oppgir seksjonseieren at vedkommende stadig blir forstyrret eller vekket om natten av gjester som forlater sosiale sammenkomster, og som må benytte callinganlegget for å komme seg ut av parken. I tillegg opplever seksjonseieren å bli kontaktet av helsepersonell og håndverkere uten egen nøkkel, som ringer på hos vedkommende for å få tilgang.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak fra seksjonseier:**
Det skal monteres nøkkelfri åpningsknapp på døren fra takparken til trapperommet i hus A.

Forslag til vedtak fra styret:
Det skal ikke monteres nøkkelfri åpningsknapp på døren fra takparken til trapperommet i hus A.

Styrets innstilling: Døråpningssystemet som ble etablert i det opprinnelige prosjektet, baserte seg på at offentligheten skulle ha tilgang fra kjøpesenteret til parken på dagtid via trapperom og heis som tilhører næringsdelen. På grunn av uønskede besøk i parken, ble denne muligheten begrenset. Nå er det kun beboere som har tilgang til parken via dette trapperommet. Alle kan imidlertid komme seg ut av parken, da det er installert en nøkkelfri åpningsknapp på parksiden.

Derfor skal alle som oppholder seg i parken, ha fått tilgang via en seksjonseier eller driftspersonale. Det er disse som har ansvar for å slippe inn gjester, håndverkere eller andre, og sørge for at de også kommer seg ut.

Videre er det lagt opp til at hver blokk har separat økonomi, slik at seksjonseierne kun belastes for drifts- og vedlikeholdskostnader som gjelder blokken deres seksjon tilhører.

Styret mener at enkelte trapperom kan få ekstra driftsbelastning dersom de åpnes for beboere fra andre blokker. Det kan også føre til mer støy og gjennomgangstrafikk som snarveier via andre blokker. Blokk A er spesielt utsatt, da den kun har én heis som betjener mange leiligheter, og allerede har de høyeste driftsutgiftene.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler derfor at nøkkelfrie åpningsknapper på dørene fra takparken til boligblokkene ikke skal monteres.

5.2 Montering av porttelefoner ved trapperomsdørene i plan 3 (etasje med boligparkering)

En av seksjonseierne har fremmet ønske om at det installeres porttelefoner ved inngangene til boligtrapperommene i plan 3. Begrunnelsen for forespørselen er at det oppleves som tungvint å måtte gå ned fysisk for å åpne for gjester som som parkerer på seksjonseierens egen (leid) parkeringsplass på samme plan.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Det skal monteres porttelefoner ved dører til boligtrapperom i plan 3.

Forslag til vedtak fra styret:
Det skal ikke monteres porttelefoner ved dører til boligtrapperom i plan 3.

Styrets innstilling: Det er installert porttelefoner ved inngangsdørene til samtlige trapperom, både på døgntåpen parkeringsetasje i plan 1 og på gateplan. Dette innebærer at gjester som ankommer med bil, kan parkere i plan 1 og er ikke avhengige av kjøpesenterets åpningstider for å komme seg ut av parkeringshuset.

Det antas å være relativt sjeldent at beboere leier en ekstra parkeringsplass i plan 3 utelukkende for å tilby gratis parkering til sine gjester. I tilfeller der gjester likevel parkerer i plan 3, har de mulighet til å komme seg til plan 0 eller 1 via rampe eller næringstrapp/heis, og derfra benytte porttelefonen i disse etasjene for å kontakte beboere.

Drift estimerer at installasjon av fem nye porttelefoner i plan 3, inkludert nødvendig kabling til sentralene, vil beløpe seg til ca. kr 450.000 inkl. mva.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at sameiet ikke investerer i montering av nye porttelefoner i plan 3.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

For 2023 var styrehonoraret på totalt kr 100 000,-, Fordelt med kr 50 000,- til næringsrepresentanter og kr 50 000,- til boligrepresentantene. I tillegg kr 15 000,- til informasjonsansvarlig, ihht tidligere årsmøtevedtak

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenvegen 5
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8
Varamedlem, Ellen Kværner, Verksvegen 21
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styremedlem: Svein Roger Westengen (Boligseksjon)

Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styremedlemmer

7.2 Valg av varamedlemmer

Årsmelding for Skovly Vest eierseksjonssameie for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Skovly Vest eierseksjonssameie har sin virksomhet i Ullensaker kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boretett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 920540996 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenvegen 5
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8
Varamedlem, Ellen Kværner, Verkensvegen 21
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 03.06.2024.

I 2024 har styret hatt **7** styremøter hvor i alt **27** protokollførte saker har vært behandlet.

Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt normal møteaktivitet gjennom året, og har fulgt opp den generelle driften og vedlikeholdet av sameiet. I tillegg har styret hatt utstrakt kontakt via e-post og telefon for å løse organisatoriske utfordringer.

Anne Berit Andersen, styremedlem som representerer boligseksjonene, har informert seksjonseiere og beboere om viktige organisatoriske tiltak i sameiet, samt orientert om styrets arbeid og vedtak av allmenn interesse.

Instrukser og veiledninger om følgende temaer ble vedtatt av styret i starten av 2024 og publisert i portalen:

- Ansvarsfordeling mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Informasjon om vaktmestertjenester og driftssentralen
- Retningslinjer for bruk og vedlikehold av terrasser og balkonger
- Seksjonseierens ansvarserklæring ved tiltak på terrasse eller balkong

Det ble i løpet av året godkjent oppføring av pergola på terrassen til én leilighet i hus D, samt montering av markiser på tre leiligheter i samme hus, der det ikke var mulig å montere screens.

Styret har i 2024 brukt betydelige ressurser på oppfølging av reklamasjonssaker knyttet

til sprekker mellom gulv og vegg på bad i enkelte seksjoner. Dette arbeidet har blant annet omfattet befaringer og rapporter utført av takstmann i samarbeid med Kobbl og konsulentfirmaet Opak, samt møter og skriftlig kommunikasjon med entreprenøren Skanska Norge AS.

Når det gjelder styrets arbeid med HMS, vises det til siste punkt i årsberetningen.

Styret har hatt løpende dialog med driftsavdelingen i forbindelse med gjennomføring av serviceavtaler på tekniske anlegg, samt utbedring av feil og mangler. I 2024 ble det blant annet utbedret mangler påvist ved heiskontroll, og nye sølvkrefeller ble satt opp i hus A.

Sameiets økonomi er fulgt opp gjennom løpende attestasjon av fakturaer og gjennomgang av statusrapporter i styremøtene.

Styret vil i 2025 fortsette sitt langsiktige arbeid for å sikre en trygg og forutsigbar forvaltning av sameiet. Det foreligger per i dag ingen pågående tvister eller mottatte krav mot sameiet.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettviseende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

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

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 589 998,- som overføres til sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr 1 774 353,-

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For å sikre trygge omgivelser for alle beboere, er sameiet pålagt å arbeide systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), i henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll innebærer tiltak som skal sikre at virksomheten organiseres i tråd med gjeldende HMS-lovgivning. Alle sameier skal ha et system som ivaretar kravene i forskriften.

Styret og drift benytter Kobbls databasesystem for oppfølging av HMS-arbeidet i sameiet. I dette systemet er HMS-oppgavene fordelt mellom styret og driftsavdelingen.

Styret har gjennomført en HMS-risikoanalyse for sameiet for å kunne prioritere relevante satsingsområder for kontroll og tiltak.

I starten av 2024 ble dokumentet "HMS-informasjon til seksjonseiere" vedtatt av styret og publisert i portalen.

Det er gjennomført servicekontroller på heiser, brannalarmanlegg, røykventilasjon og sprinkleranlegg

I 2024 vedtok styret at driftsavdelingen skal igangsette 5-årskontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i Skovly Vest Eierseksjonssameie.

I tillegg ble det innhentet tilbud på kontroll av elektriske anlegg i leilighetsseksjonene. Det er frivillig for seksjonseierne å benytte seg av dette tilbudet.

Ullensaker kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Resultatregnskap					
	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 399 425	3 399 428	3 399 396	5 299 980
Vedlikeholdsfond	8	386 664	386 661	386 660	386 660
Sum inntekter		3 786 089	3 786 089	3 786 056	5 686 640
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	115 000	105 000	105 000	115 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	9 165	8 460	8 460	9 166
Avskrivninger	9	30 566	31 764	35 000	32 000
Revisjonshonorar	2	14 079	12 094	11 484	11 310
Forretningsfjrrerhonorar		185 786	197 084	185 786	180 212
Andre tjenester	4	69 339	104 189	78 999	133 142
Vedlikehold	3	1 316 761	1 322 296	1 406 659	1 441 660
Elektronisk kommunikasjon		427 215	438 843	448 000	444 000
Forsikring	5	197 565	169 904	198 000	247 000
Kommunale avgifter	6	50 000	78 172	84 999	620 199
Energi		380 102	453 060	463 000	1 606 359
Renhold, fellesareal		492 598	469 284	496 759	600 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		634	2 217	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	3 000	3 000
Andre driftskostnader	7	25 152	23 328	36 999	34 043
Sum driftskostnader		3 313 962	3 415 694	3 562 145	5 477 091
Driftsresultat		472 127	370 395	223 911	209 549
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		117 871	33 638	19 378	44 928
Resultat av finansinntekt- og kostnad		117 871	33 638	19 378	44 928
j rsresultat		589 998	404 033	243 289	254 477
Overføring til/fra egenkapital		589 998	404 033	0	0

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Jessheim Storsenter, Senterkontoret plan 4.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 25 stk
Antall fullmakter: 3 stk
Totalt antall stemmeberettigede:28 stk

Andre: Beata Filbrandt, styreleder, Inger Julseth Jakobsen styremedlem, Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL og 5 seksjonseiere uten stemmerett.

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøtet.

Vedtak:

Beata Filbrandt ble valgt som møteleder.

1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøtet

Vedtak:

Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL ble valgt som sekretær.

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne velges på årsmøtet

Vedtak:

Marianne Strøm ble valgt protokollvitne.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Viktig informasjon om utbedring av badromsgolvene

På årsmøtet i 2024 orienterte styret om at enkelte beboere i sameiet har opplevd sprekker i fugene på badromsgulvet. I den forbindelse ble det gjennomført undersøkelser av takstmann.

Årsmøtet vedtok at styret kan benytte inntil kr 50 000,- til videre utredning av saken.

Styret ønsker med dette å informere årsmøtet om status per i dag.

Etter forrige årsmøte bestilte styret en uavhengig kontroll hos konsulentfirmaet Opak AS. Opak gjennomførte befarng av baderommene i tre leiligheter. Kun overflater ble inspisert, og FDV-dokumentasjonen som var tilsendt av Skanska, ble vurdert. På bakgrunn av dette kom Opak med en sterk konklusjon om at samtlige bad må bygges om, enten fordi oppbyggingen ikke stemmer overens med dokumentasjonen, eller fordi det foreligger feil i prosjekteringen. For nærmere informasjon, se vedlegg 1.

Styret vurderte dette som en påstand det er vanskelig å gå videre med i en eventuell rettslig tvist. Det må kunne bevises at den faktiske utførelsen under membranen inneholder grove håndverksfeil, for at sameiet skal kunne kreve utbedring av badene etter at fem års reklamasjonsfrist er utløpt. Bevismaterialet må omfatte hvert enkelt bad som er berørt av skadene, og kan ikke baseres på kun én leilighet.

Siden Skanska ikke klarte å fremskaffe korrekt FDV-dokumentasjon for alle badene, oppfordret styret entreprenøren til å åpne betonggulvet i leilighet D702. Denne leiligheten hadde fått skader på badromsgulvet etter tidligere utbedringer i reklamasjonsperioden. Skanska åpnet gulvet, og det ble gjennomført en felles befarng. Styret engasjerte en sertifisert takstmann fra Kobbl Eiendom AS, som representerte sameiet under befaringen. Takstmannens rapport følger som vedlegg 2.

Rapporten konkluderte med at det forelå grove håndverksfeil ved utlegging av isolasjon under gulvet, og at dette var den direkte årsaken til skadene. Skanska totalrenoverte badet i leilighet D702 og startet deretter undersøkelser og renovering av andre bad i sameiet.

Etter oppstarten av utbedringsarbeidene har Skanska sendt to informasjonsbrev til styret. Se vedlegg 2 og vedlegg 3.

Det avventes nå en endelig konklusjon fra Skanska vedrørende årsaken til skadene på de øvrige badene, samt det nødvendige omfanget av utbedringer. Skanska har også engasjert Rambøll for å kartlegge skader i alle bad i sameiet. Befaringene pågår nå.

Styret håper at det snart foreligger en helhetlig rapport fra Skanska, som inkluderer både

beskrivelse av skader, årsaksforhold og anbefalte tiltak.

Dersom en slik rapport ikke foreligger innen sommeren, eller dersom styret finner rapporten unnvikende eller utilfredsstillende, må styret trolig fatte vedtak om å benytte juridisk og teknisk bistand for videre undersøkelser. En slik avgjørelse ligger innenfor styrets lovpålagte ansvar og krever ikke vedtak fra årsmøtet. Det vil imidlertid påløpe kostnader i forbindelse med slike undersøkelser, og disse er ikke budsjettert i budsjettet for 2025.

Vedtak:

Ser seksjonseier det er feil på bad, må det sendes reklamasjon til utbygger på epost bf@hk-eiendom.no slik at de kan videresende reklamasjonene til Skanska. Er det ingen synlig feil, kan seksjonseier selv engasjere en takstmann for uavhengig vurdering. Styret ordner med et informasjonsskriv som blir sendt som oppslag på Min Side.

Dersom en slik rapport ikke foreligger innen 15 juni 2025, eller dersom styret finner rapporten unnvikende eller utilfredsstillende, må styret trolig fatte vedtak om å benytte juridisk og teknisk bistand for videre undersøkelser. Det vil imidlertid påløpe kostnader i forbindelse med slike undersøkelser, og disse er ikke budsjettert i budsjettet for 2025.

5. Innkomne saker

5.1 Nøkkelfri åpning av dører til trapperommene i blokkene.

En av seksjonseierne har fremmet et ønske om at døren til trapperommet i blokk A utstyres med en åpningsknapp i stedet for å kreve bruk av nøkkel.

Som begrunnelse oppgir seksjonseieren at vedkommende stadig blir forstyrret eller vekket om natten av gjester som forlater sosiale sammenkomster, og som må benytte callinganlegget for å komme seg ut av parken. I tillegg opplever seksjonseieren å bli kontaktet av helsepersonell og håndverkere uten egen nøkkel, som ringer på hos vedkommende for å få tilgang.

Vedtak:

Det skal ikke monteres nøkkelfri åpningsknapp på døren fra takparken til trapperommet i hus A.

5.2 Montering av porttelefoner ved trapperomsdørene i plan 3 (etasje med boligparkering)

En av seksjonseierne har fremmet ønske om at det installeres porttelefoner ved inngangene til boligtrapperommene i plan 3. Begrunnelsen for forespørselen er at det oppleves som tungvint å måtte gå ned fysisk for å åpne for gjester som som parkerer på seksjonseierens egen (leid) parkeringsplass på samme plan.

Vedtak:

Årsmøtet støtter styrets innstilling og det skal ikke investeres i montering av nye porttelefoner i plan 3.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

For 2023 var styrehonoraret på totalt kr 100 000,-, Fordelt med kr 50 000,- til næringsrepresentanter og kr 50 000,- til boligrepresentantene. I tillegg kr 15 000,- til informasjonsansvarlig, ihht tidligere årsmøtevedtak

Vedtak:

Styrehonoraret økes til kr 110 000,- og fordeles følgende: Styrehonoraret økes til totalt kr 110 000,-, Fordeles med kr 55 000,- til næringsrepresentanter og kr 55 000,- til boligrepresentantene. I tillegg kr 15 000,- til informasjonsansvarlig, ihht tidligere årsmøtevedtak

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Svein Roger Westengen (Boligseksjon) velges som styremedlem for 2 år

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Jon Bakke, Bjarne Barlaug, Kristian Bergman Johansen, Ellen Kværner og Unn-Kari Nordgård velges som varamedlemmer for 1 år.

Protokoll for Skovly Vest eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beata Filbrandt (sign.)	19.05.2025
Sekretær	Regina Daughdrill Larsson (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Marianne Strøm (sign.)	21.05.2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skovly promenade 8
2066 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

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 videreformidlet 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