



aktiv.

Skogmosletta 2, 2053 JESSHEIM

**Lys og innbydende 2-roms
selveierleilighet - lave
felleskostnader - Felles
parkeringsplass - Sentralt -**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Felleskostn.: Kr 2 529,-
Selger: Kiran Shahzadi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 11200 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 420
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1206250175

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet - lave felleskostnader - Felles parkeringsplass - Sentralt

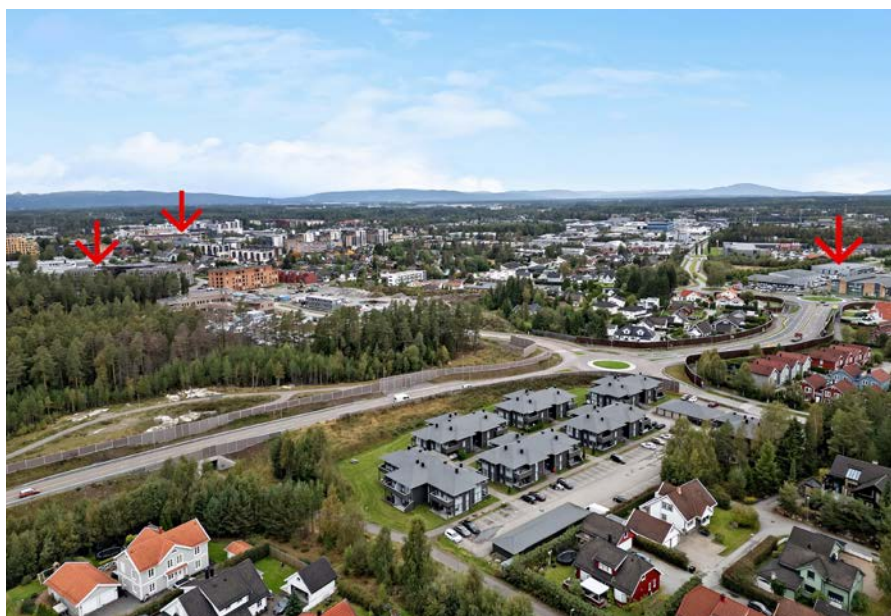
Velkommen til Skogmosletta 2!

Lys og praktisk seksjonsleilighet med sentral beliggenhet på Jessheim. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/ mellomgang, bod, bad, ett soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stuen har du utgang til en hyggelig veranda.

Det medfølger parkeringsmulighet med flytende plasser.

Her bor du svært sentralt med gangavstand til Jessheim stasjon, hyppige bussavganger, Jessheim Storsenter og alt av servicetilbud sentrum har å by på. Til tross for den sentrale beliggenheten har området også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Energiattest	60
Nabolagsprofil	61
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA totalt: 40 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Altan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Se vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11200 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomst område med asfalterte internveier, grøntarealer med beplantning.

Beliggenhet

Skogmosletta er et attraktivt og rolig boligområde på Jessheim. Her bor du med kort avstand til Jessheim sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med både buss og tog som tar deg raskt til Oslo og Gardermoen. For den som er glad i natur og friluftsliv finnes det flotte turmuligheter i nærområdet, både skogsområder, stier og lysløyper.

Barnehager, skoler og dagligvarebutikker ligger også i nærheten, noe som gjør beliggenheten både praktisk og familievennlig.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Området rundt Skogmosletta har et godt tilbud for barnefamilier. Hoppensprett barnehage ligger kun ca. 5 minutters gange unna, og i tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Fladbyseter og

Skolekretsen byr på korte avstander til både barneskole og ungdomsskole. Skogmo skole (1.–7. trinn) ligger ca. 1 km unna, og Allergot ungdomsskole (8.–10. trinn) ligger bare rundt 900 meter fra boligen. For videregående elever er både Hoppensprett VGS og Jessheim videregående skole lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 5 minutters gange unna, med flere busslinjer som knytter området til Jessheim sentrum og omkringliggende områder. Jessheim stasjon ligger ca. 16 minutters gange fra boligen, hvor du finner hyppige togavganger mot Oslo og Gardermoen.

Med kun ca. 11 minutters kjøretid til Oslo Lufthavn Gardermoen, er beliggenheten også svært praktisk for pendlere og reisende.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Isolasjonstykkelse og

mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Etasjeskiller sannsynligvis av bjelkelag i tre konstruksjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: MDF plater og fliser

Tak/himling: Takess plater

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen spesielle forhold å belyse om i egenerklæringen.

Innhold

Leiligheten inneholder åpen stue kjøkken løsning samt bad, bod, balkong

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt stand med alder og bruks/værslitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flislagte vegger med takess plater i himling.

Baderom bestående av:

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med belysning over.
- Dusjkabinett med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin

Bemerkes en lukt på badet, ytterligere undersøkelser må foretas. Synlig utskjært flis bak stikkontakt til vaskemaskin, svertesopp i silikon servant. Betydelig fuktsveller på innredning. Luftbobler i flisfuger forekommer. Forøvrig ikke avdekket øvrige forhold og fremstår i normalt god stand på befaringsdag.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Bemerkes avvik på flisfuger i form av forskjellige bredder på fug. Silikonfug mangler stedvis overgang gulv/vegg. Påført ny silikon eller lignende bak deler av dusjkabinett, fremstår ufagmessig utført. Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand. Det er målt noe fall mot sluk. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ikke avdekket hulrom eller øvrige skader av betydning på befaringsdag.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Hjemmelshaver ønsket ikke borre hull tilstøtende vegg til våtrom, og er derfor ikke foretatt. Det er foretatt fuktsøk nedre del av vegg tilstøtende vegg etter stikkprøveprinsippet, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag. Membran har passert store deler av sin forventede levetid. TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert store deler av sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Avtrekk over komfyr.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje, fuktsveller av overflater forekommer. Flere hull i fronter er fylt og malt over. Oppvaskmaskin ikke tilstrekkelig festet. Avtrekk over komfyr er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Mer om ventilasjon punkt 6.3 i denne rapporten. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU. Enkelte knirk forekommer i laminat gulv. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag. Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var det heller ikke et krav til ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert. Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Normalt trykk i blandebatteri med god avrenning fra kum.

3.1 Andre rom

Entre, stue, soverom og bod.

Gulv: Laminat gulv

Vegger: MDF plater på vegger

Tak/himling: Tak-ess plater

Vegger og tak/himling fremstår med alder, heksesot/støvkondens og bruksslitasje. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng forekommer. Fremstår ufagmessig malt etter byggeår. Avskallinger av maling forekommer. Gulvet fremstår med fuktsveller generelt i skjøter, knirk i gulv forekommer. Fremstår generelt med bruksslitasje. Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringsdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i laminat kan forekomme ved andre årstider. Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm. Totalt målt 22-23mm avvik. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på

vegger og tak/himlinger er ikke målt

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på 7m². Delvis under tak. Terrasse belagt med terrassebord og rekkverk med liggende trepanel. Terrassebord og rekkverk har stedvis avskalling av overflatebehandling, enkelte åbegynnende råteskader på liggende trepanel rekkverk, tiltak må foretas. Tørkesprekker forekommer på terrassebord og er forøvrig normalt. Bemerkes værslitasje av terrassebord av den delen som ikke befinner seg under tak. Rekkverk er målt til ca 91cm. Krav til rekkverk på over 1m eller mer når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Det er ikke tett overgang vegg/gulv på altan, tettesjikt og gulvkonstruksjon er ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.2 Varmtvannsbereder

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilering i en veggventil yttervegg og i ventiler i vinduer. Avtrekk over komfyr som er tilkoblet til avtrekk på bad. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Godt avtrekk over komfyr ved nivå 2 eller 3. Rens av rørene og utskiftning av vifte over komfyr må foretas, fronten er teipet fast og fremstår løs på befaringsdagen. Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled. Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp med motor og styringsenhet til bad, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Takstmann har ikke avdekket noen forhold som vurderes TG3.

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Lamper følger ikke med.

Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer

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

Komfyr og kjøleskap er ikke integrerte og følger dermed ikke med salget.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd grunnpakke levert av Telia.

Parkering

Parkeringsplass på felles gårdsplass etter gyldig p-bevis

2 kort til gjester og maks 2 til privatbiler.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

4092921-1.1

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

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovner.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 7 554

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 696 893

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 787 571

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/79

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer

Kabel TV grunnpakke 353

Malekonto 750

Felleskostnader 900 (utvendig vedlikehold, utvendig forsikringer)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 529

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skogmosletta

Organisasjonsnummer

991737588

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Skogmosletta og består av 78 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr 117 bnr 420 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets forhold er å administrere og sikre felles interesser i overenstemmelse med

gjeldende lover og avtaler.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 og eventuelle senere endringer.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det er ingen styregodkjennelse

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiets vedlikeholdsansvar er sameiet sitt økonomiske ansvar. Normalt vil arbeidet bli utført på dugnad eller satt bort til eksterne utføvere. Se vedlagte vedteker for oversikt over sameiernes ansvar.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 420, seksjonsnummer 22 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:

3209/117/420/22:

30.03.2022 - Dokumentnr: 350689 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Skogmo Eiendom AS
Org.nr: 912 486 990
Kjøpesum: 22 000 kroner
Gjelder denne registerenheten med flere

-sameiet opplyser følgende: Heftelsen på 22 000kr er innfridd og vil bli slettet så fort omkjøringsveien blir ferdigstilt. Følgebrevet kan finnes hos megler om ønskelig

30.03.2022 - Dokumentnr: 350689 - Bruksrett
Rettighetshaver: Skogmo Eiendom AS
Org.nr: 912 486 990
Bestemmelse om midlertidig avståelse i anleggsfasen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2022 - Dokumentnr: 350689 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skogmo Eiendom AS
Org.nr: 912 486 990
Bestemmelse om anlegg av støyreducerende tiltak
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2022 - Dokumentnr: 350689 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1116305 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

22.06.2006 - Dokumentnr: 295051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/79

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Boligblokk A-G

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B1 Øvedtatt 21.11.2005.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Omkjøringsvegen» vedtatt 18.06.2019.

Adgang til utleie

Kortidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (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))

67 600 (Omkostninger totalt)

78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 728 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 731 300 (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 67 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,- og visning kr. 3000,- (kun for den første). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

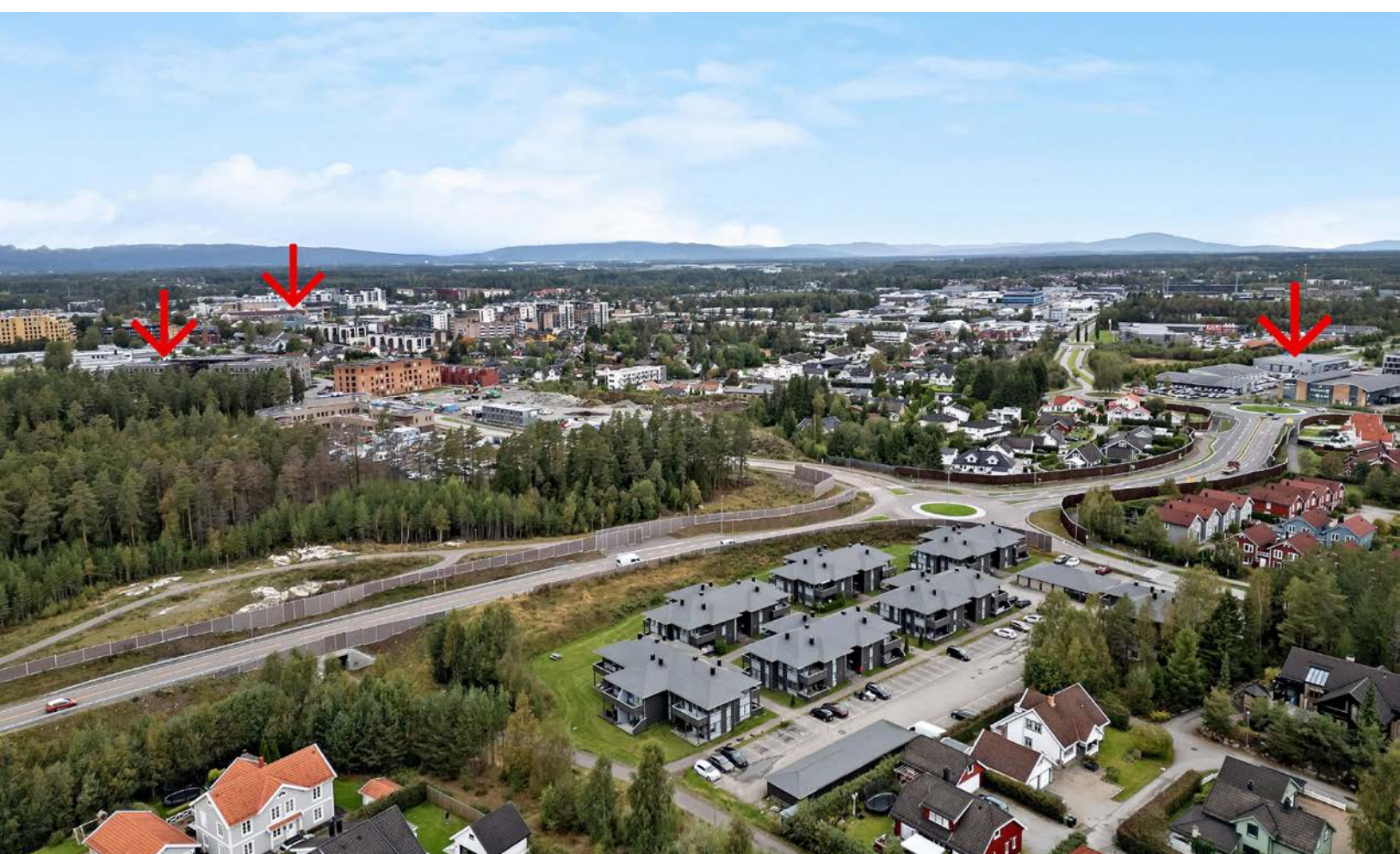
Oppdragstaker

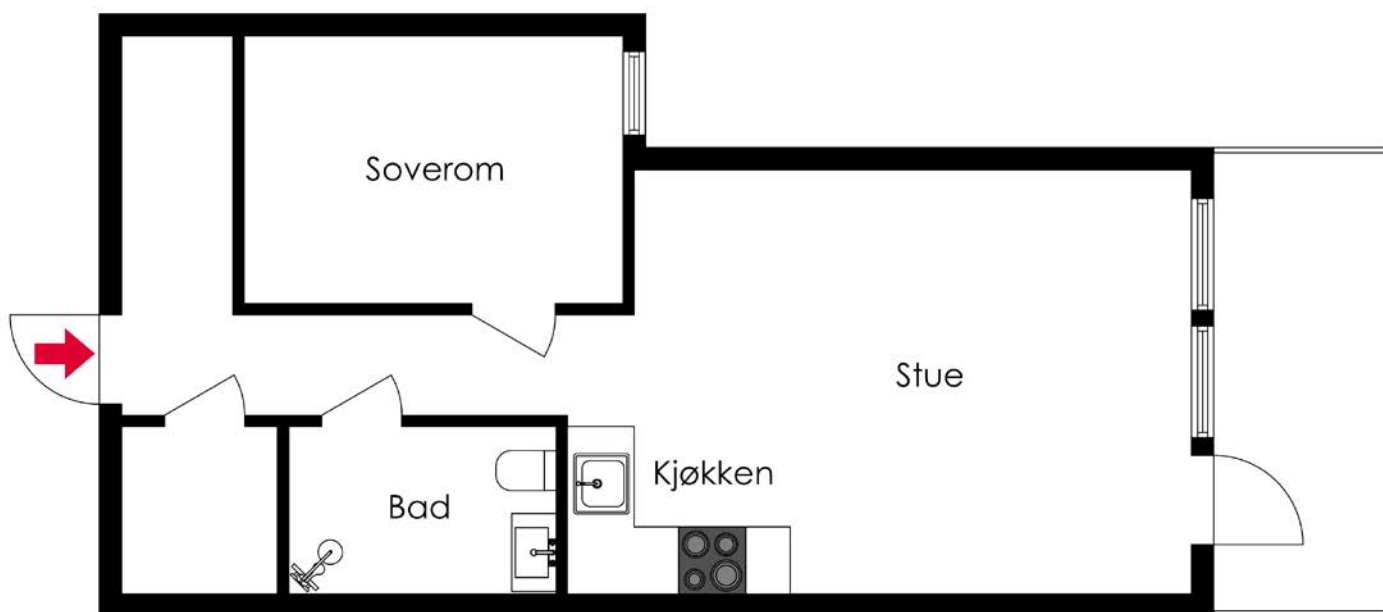
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

21.11.2025

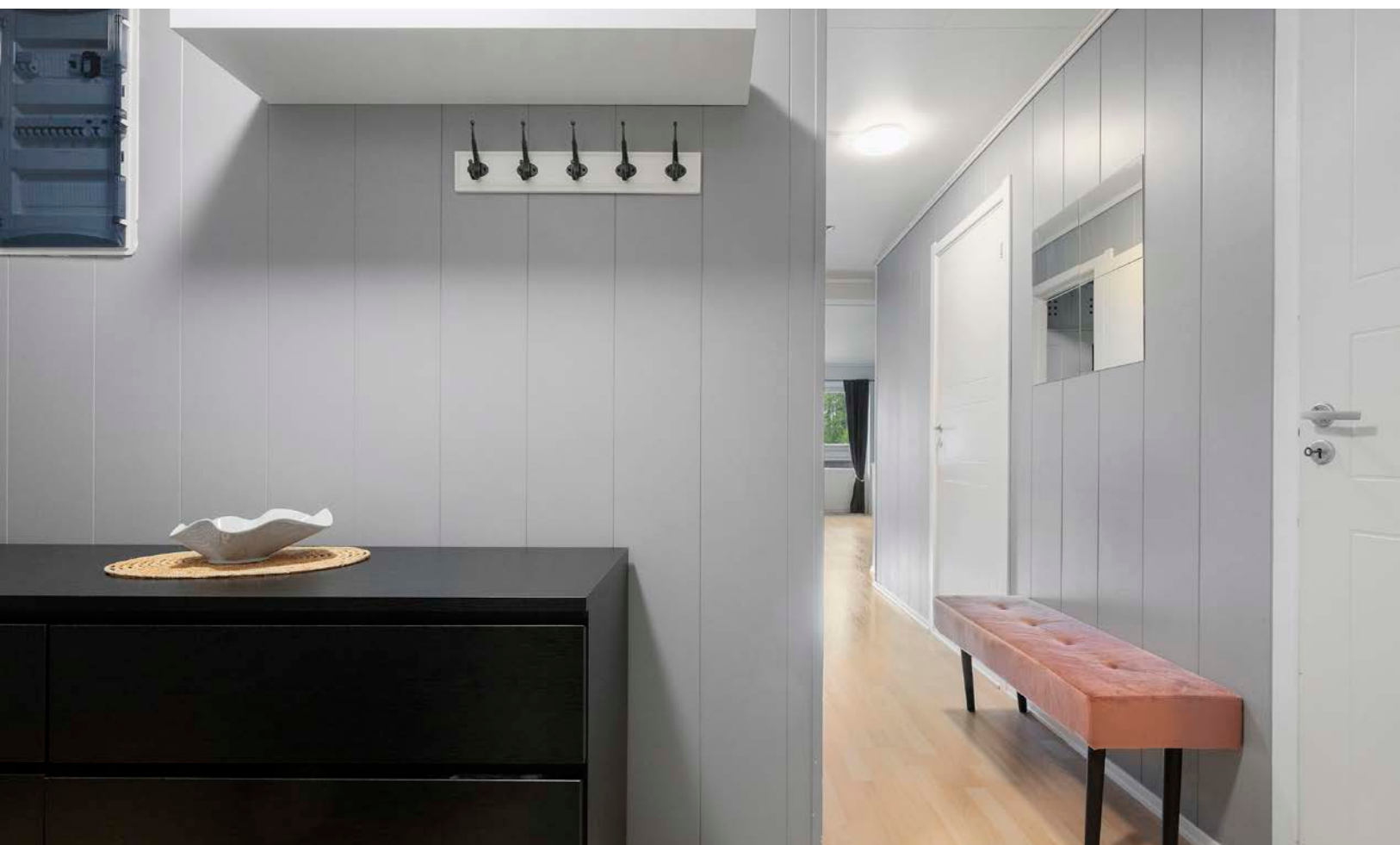








skov



























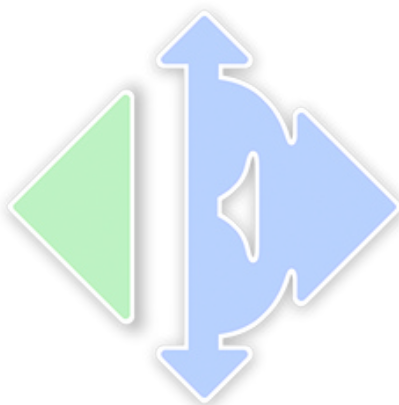






Vedlegg

Selveierleilighet (i småhus)
Skogmosletta 2
2053 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 17/09/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:117, Bnr: 420

Hjemmelshaver: Kiran Shahzadi

Seksjonsnummer: 22

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2007

Tomt: Felleseie tomt 11.2 daa m²

Kommune: Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Kiran

Befaringsdato: 15.09.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: PRIVAT

OM TOMTEN:

Asfaltert adkomst område med asfalterte internveier, grøntarealer med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Valmtak av trekonstruksjoner teknet med takshingel.

Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Etasjeskiller sannsynligvis av bjelkelag i tre konstruksjon.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging) Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet. Med mindre hjemmelshaver opplyser byggsakskyndig om at det er en bygningsdel som har særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt stand med alder og bruks/værslitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for

bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad med panelovner øvrig.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: MDF plater og fliser

Tak/himling: Takess plater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke opplyst om vesentlige endringer.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader per mnd: Ikke opplyst.

Inkluderer: Ikke opplyst.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	40m²			7m²	38m²	2m²
SUM BYGNING	40m²			7m²	38m²	2m²
SUM BRA	40m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 40m²

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 0m².BRA-b: 0m²Sum BRA: 40m²

2.etasje: Entre, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

TBA: 7m².

Altan

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Romhøyder:

2.etasje: Entre 2,4m, soverom 2,4m, stue/kjøkken 2,4m, bad 2,37m og bod 2,4m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Hjemmelshaver opplyser at det er en utv. bod som deles på sammen med de andre leilighetene i samme bygning, denne er derfor ikke oppmålt da dette er fellesarealer, med sameiets bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 14 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

SINTEF levetidstabell er lagt til grunn der det er angitt forventet levetid eller tidspunkt for antatt utskiftning/vedlikehold av bygningsdeler. Opplysningene er veiledende, og faktisk levetid kan variere. Riktig utført vedlikehold, bruk og ytre påvirkninger vil kunne forlenge eller forkorte levetiden.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad og panelovner.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og undertegnede.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

17/09/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med takess plater i himling.

Baderom bestående av

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med belysning over.
- Dusjkabinett med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin

Bemerkes en lukt på badet, ytterligere undersøkelser må foretas. Synlig utskjært flis bak stikkontakt til vaskemaskin, svertesopp i silikon servant. Betydelig fuktsveller på innredning. Luftbobler i flisfuger forekommer. Forøvrig ikke avdekket øvrige forhold og fremstår i normalt god stand på befaringdag.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Bemerkes avvik på flisfuger i form av forskjellige bredder på fug. Silikonfug mangler stedvis overgang gulv/vegg. Påført ny silikon eller lignende bak deler av dusjkabinett, fremstår ufagmessig utført.
 Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Det er målt noe fall mot sluk. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ikke avdekket hulrom eller øvrige skader av betydning på befaringdag.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjemmelshaver ønsket ikke borre hull tilstøtende vegg til våtrom, og er derfor ikke foretatt.

Det er foretatt fuktsøk nedre del av vegg tilstøtende vegg etter stikkprøveprinsippet, der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag.

Membran har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Avtrekk over komfyr.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje, fuktsveller av overflater forekommer. Flere hull i fronter er fylt og malt over. Oppvaskmaskin ikke tilstrekkelig festet.

Avtrekk over komfyr er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Mer om ventilasjon punkt 6.3 i denne rapporten. Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Enkelte knirk forekommer i laminat gulv. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringdag.

Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var det heller ikke et krav til ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Normalt trykk i blandebatteri med god avrenning fra kum.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, stue, soverom og bod.

Gulv: Laminat gulv

Vegger: MDF plater på vegger

Tak/himling: Tak-ess plater

Vegger og tak/himling fremstår med alder, heksesot/støvkondens og bruksslitasje. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng forekommer. Fremstår ufagmessig malt etter byggeår. Avskallinger av maling forekommer.

Gulvet fremstår med fuktsveller generelt i skjøter, knirk i gulv forekommer. Fremstår generelt med bruksslitasje. Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringssdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i laminat kan forekomme ved andre årstider.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm. Totalt målt 22-23mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass med produsert i 2006.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Terrasse dør kan med fordel justeres slik at dørblad treffer med jevnt trykk på pakning karm. Noe slark i håndtak og et manglende deksel til skruerhull. Fremstår med normal bruks og værsslitasje.

Innvendig karm og utføringer på vinduer og terrassedør er malt ukjent år og bærer preg av ufagmessig utførelse, vinduer og terrassedør fremstår forøvrig i normalt god stand.

Ytterdør av tre brann og lydspesifisert. Sannsynligvis produsert ca. 2006.

Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Bemerkes betydelig slitasje av dør karm, som er forsøkt utbedret. Kikkehull ytterdør er vridd ut av sin opprinnelige posisjon med stedvis skader rundt hullet. Denne døren gis derfor TG2.

Innvendige dører funksjonstestet og enkelte av dørene må justeres for optimal gange.

Bemerkes fuktsveller i underkant av dørblad til bad. Alder og bruksslitasje med stedvis bruksmerker og avskalling av overflate behandling dørblad/karmer. Innerdører gis derfor TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Altan på 7m2. Delvis under tak.

Terrasse belagt med terrassebord og rekkverk med liggende trepanel.

Terrassebord og rekkverk har stedvis avskalling av overflatebehandling, enkelte påbegynnende råteskader på liggende trepanel rekkverk, tiltak må foretas.

Tørkesprekker forekommer på terrassebord og er forøvrig normalt.

Bemerkes værslitasje av terrassebord av den delen som ikke befinner seg under tak.

Rekkverk er målt til ca 91cm. Krav til rekkverk på over 1m eller mer når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Det er ikke tett overgang vegg/gulv på altan, tettesjikt og gulvkonstruksjon er ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Vannrør av plast, metall og kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Fordelerskap plassert på vegg i bod
- Hovedstoppekransen plassert i fordelerskap, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Bemerkes at fordelerskap i preborrede hull kun er tapet fra undersiden, kan være fare for ytterligere skader ved en eventuell lekkasje i fordelerskap. Drenering til siklemikk nedre del av vegg på bad er fuget rundt i fordelerskap, hvorvidt denne dreneringen fra fordelerskap er tett, må ytterligere undersøkelser foretas.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Merknader: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner. Det er kun boligens innvendige, visuelt tilgjengelige røranlegg som er vurdert. Store deler av ledningsnett ligger skjult i konstruksjoner og har derfor ikke kunnet inspiseres ved befarings. Det er ikke foretatt tekniske målinger eller trykktesting. For en mer detaljert kontroll må det engasjeres en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder CTC ferro fil på 194L plassert i bod.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder har passert store deler av sin forventede levetid.

Ingen krav til lekkasjesikring fra oppføringstidspunkt, men anbefales likevel montert.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i Ukjent
 Det var rengjort i Ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilering i en veggventil yttervegg og i ventiler i vinduer.
 Avtrekk over komfyr som er tilkoblet til avtrekk på bad.
 Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.
 Godt avtrekk over komfyr ved nivå 2 eller 3.

Rens av rørene og utskifting av vifte over komfyr må foretas, fronten er teipet fast og fremstår løs på befaringsdagen.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled.

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.
 Avtrekk over platetopp med motor og styringsenhet til bad, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Ventilasjons gjennomføringer i konstruksjoner er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre. Ingen fysisk kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er merket under hver enkelt sikring hva sikring går til.

Fremstår med en komponent i sikringsskap som er installert, ufagmessig utført etter byggeår.

Et lokk til stikkontakt på bad er avknekt. LED stripe anfestet taklist som ikke er i bruk.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befæringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.

(Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført elektriske arbeider i boligen med ny termostat på bad.

Utførte elektriske arbeider fra tidligere hjemmelshavere, er ukjent.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring for ny termostat på bad, eller eventuelle andre elektriske arbeider.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flislagte vegger med takess plater i himling.

Baderom bestående av

- Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med belysning over.
- Dusjkabinett med 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin

Bemerkes en lukt på badet, ytterligere undersøkelser må foretas. Synlig utskjært flis bak stikkontakt til vaskemaskin, svertesopp i silikon servant. Betydelig fuktsveller på innredning. Luftbobler i flisfuger forekommer. Forøvrig ikke avdekket øvrige forhold og fremstår i normalt god stand på befaringsdag.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Bemerkes avvik på flisfuger i form av forskjellige bredder på fug. Silikonfug mangler stedvis overgang gulv/vegg. Påført ny silikon eller lignende bak deler av dusjkabinett, fremstår ufagmessig utført. Overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Det er målt noe fall mot sluk. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ikke avdekket hulrom eller øvrige skader av betydning på befaringsdag.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Hjemmelshaver ønsket ikke borre hull tilstøtende vegg til våtrom, og er derfor ikke foretatt.

Det er foretatt fuktsøk nedre del av vegg tilstøtende vegg etter stikkprøveprinsippet, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Membran har passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk og at membran har passert store deler av sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Avtrekk over komfyr.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje, fuktsveller av overflater forekommer. Flere hull i fronter er fylt og malt over. Oppvaskmaskin ikke tilstrekkelig festet.

Avtrekk over komfyr er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Mer om ventilasjon punkt 6.3 i denne rapporten.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under. TGIU.

Enkelte knirk forekommer i laminat gulv. Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var det heller ikke et krav til ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Normalt trykk i blandebatteri med god avrenning fra kum.

3.1 Andre rom

Entre, stue, soverom og bod.

Gulv: Laminat gulv

Vegger: MDF plater på vegger

Tak/himling: Tak-ess plater

Vegger og tak/himling fremstår med alder, heksesot/støvkondens og bruksslitasje. Hull fra tidligere bilder og andre oppheng forekommer. Fremstår ufagmessig malt etter byggeår. Avskallinger av maling forekommer.

Gulvet fremstår med fuktsveller generelt i skjøter, knirk i gulv forekommer. Fremstår generelt med bruksslitasje. Det er ikke avdekket knirk i undergulv på befaringsdag. Det kan ikke utelukkes at knirk i undergulv og ytterligere knirk i laminat kan forekomme ved andre årstider.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 12-13mm. Totalt målt 22-23mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Altan på 7m2. Delvis under tak.

Terrasse belagt med terrassebord og rekkverk med liggende trepanel.

Terrassebord og rekkverk har stedvis avskalling av overflatebehandling, enkelte påbegynnende råteskader på liggende trepanel rekkverk, tiltak må foretas.

Tørkesprekker forekommer på terrassebord og er forøvrig normalt.

Bemerkes værslitasje av terrassebord av den delen som ikke befinner seg under tak.

Rekkverk er målt til ca 91cm. Krav til rekkverk på over 1m eller mer når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Det er ikke tett overgang vegg/gulv på altan, tettesjikt og gulvkonstruksjon er ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

6.2 Varmtvannsbereder

6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Naturlig ventilering i en veggventil yttervegg og i ventiler i vinduer.
Avtrekk over komfyr som er tilkoblet til avtrekk på bad.
Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.
Godt avtrekk over komfyr ved nivå 2 eller 3.

Rens av rørene og utskiftning av vifte over komfyr må foretas, fronten er teipet fast og fremstår løs på befaringsdagen.

Registreres tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad.

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.
Avtrekk over platetopp med motor og styringsenhet til bad, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250175	

Selger 1 navn
Kiran Shahzadi

Gateadresse	
Skogmosletta 2	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalnr.

Innbeforsikring

Document reference: 1206250175

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjevgkre 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1206250175

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

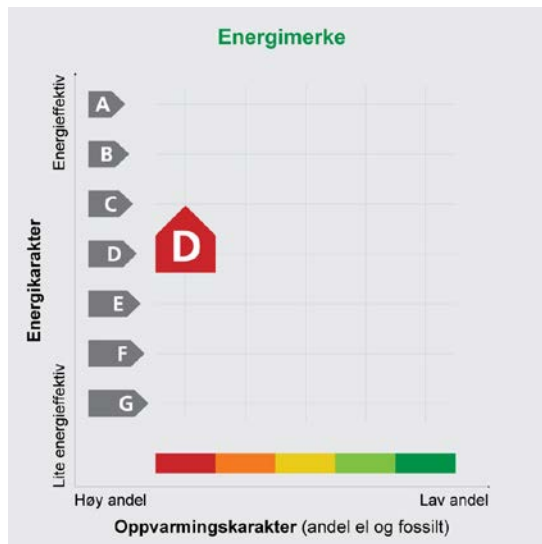
☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250175

Adresse	Skogmosletta 2
Postnr	2053
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	117
Bnr.	420
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	23439921
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2020-1145878
Dato	15.06.2020

Innmeldt av Stian Ringen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Skogmosletta 2 - Nabolaget Skogmo - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Julius Dahls veg Linje 436, 437, 440, 450	5 min 0.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	23 min 2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	10 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

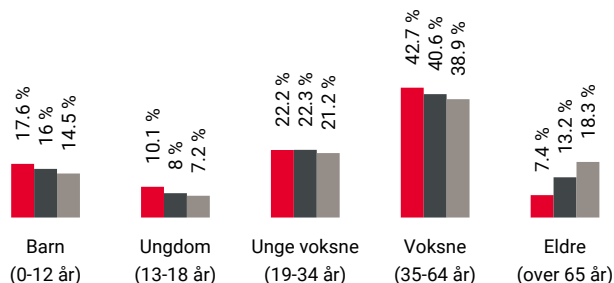
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogmo	3 619	1 501
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	11 min 1 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 49 barn	18 min 1.5 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Gystad PostNord	8 min 0.7 km
Meny Gystadmarka	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Skogmo skole	10 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km	
	Allergot ungdomsskole	12 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km	
	Spenst Jessheim	12 min	
	Fresh Fitness Jessheim	21 min	

Boligmasse



44% enebolig
12% rekkehus
30% blokk
14% annet

«Fint og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



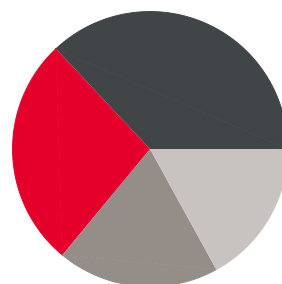
Jessheim Storsenter

17 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim 14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



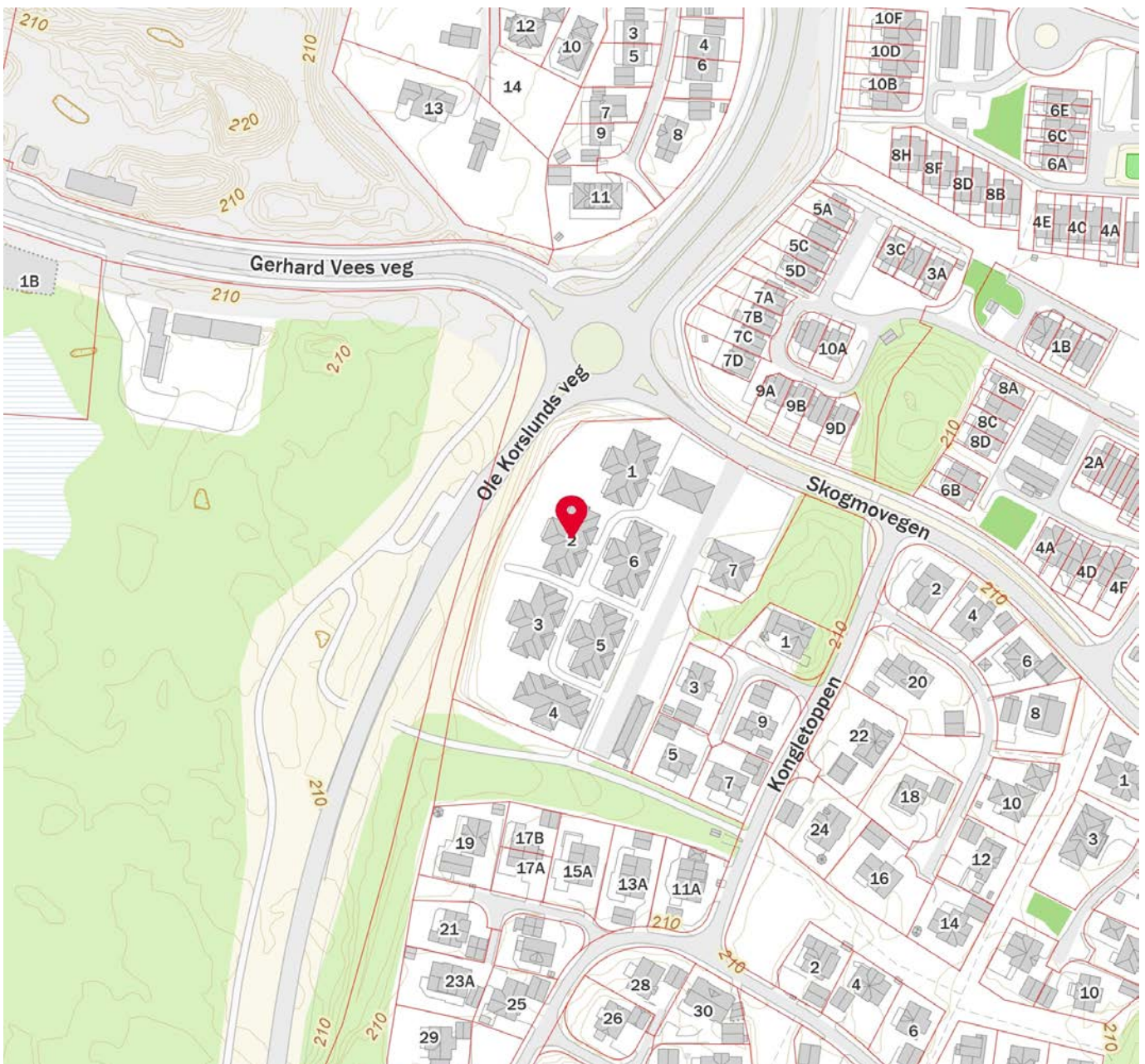
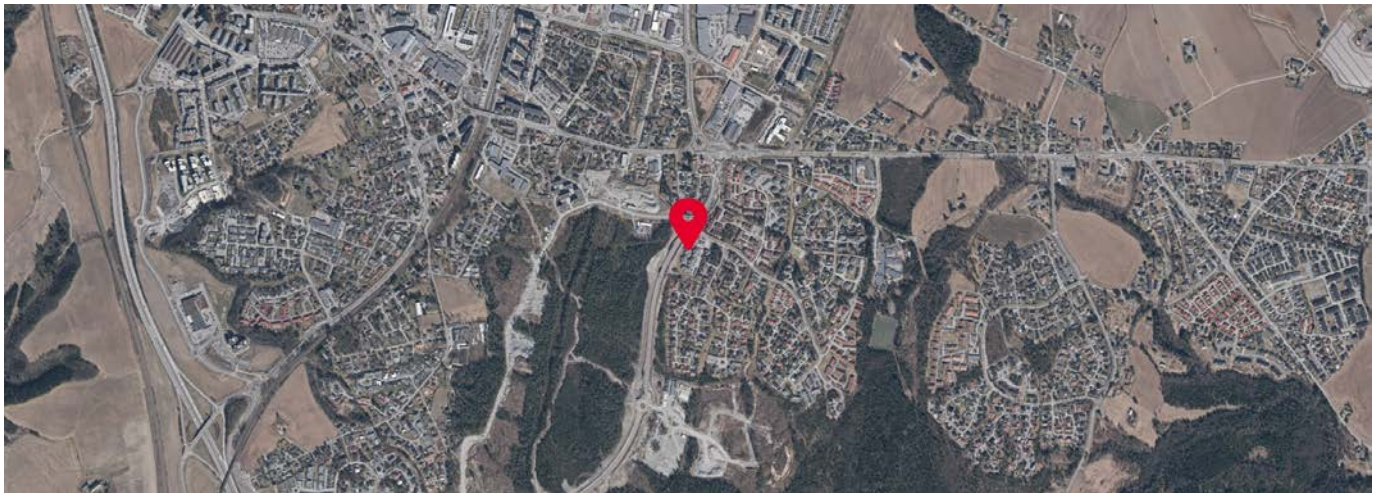
0%

43%

Skogmo
Jessheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



VEDTEKTER for Sameiet Skogmosletta

1. FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skogmosletta og består av 78 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr 117 bnr 420 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets forhold er å administrere og sikre felles interesser i overensstemmelse med gjeldende lover og avtaler.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 og eventuelle senere endringer.

2. FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dette inkluderer også campingvogn o.l. på tilsådd fellesareal og etterlatenskaper fra husdyr.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Eiendommen har felles adkomst og parkering.

Hver seksjon i 1.etg skal ha terrasser etter vedtatt plan. Disse skal bekostes og vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Maling bekostes av sameiet.

Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med en 1/78 part hver.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Ved utleie skal seksjonseier straks melde leietakers navn til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til Sameiet.

2-1 Biloppstillingsplasser

Det er kun tillatt å parkere med gyldig p-bevis. Styret skal forvalte og håndheve reglene for utstedelse av p-bevis. Oppdaterte regler skal være tilgjengelig på sameiet sine sider på Facebook.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke bor i Sameiet.

Det er ikke tillatt å lagre tilhenger, bobil, campingbil o.l. på biloppstillingsplassene. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler/trekkvogner på biloppstillingsplassene.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjon av motoriserte kjøretøy på sameiets grunn (dog tillatt med hjulskift og små reparasjoner uten kjemikalier).

2-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

To av biloppstillingsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Disse plassene er forbeholdt beboere som har tilknytning til sameiet. Ved bruk av disse hc-plassene skal dokumentasjon ligge synlig i frontruta (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser).

2-3 Garasjer og carporter

Det er kun sameiet sine seksjonseiere som eier de 18 garasjene og 9 carportene. Det er 2 garasjeanlegg, ett med 8 garasjer pluss 4 carporter og ett med 10 garasjer. I tillegg er det 5 carporter i bygg 7.

Garasjer og carporter kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet og kan kun selges eller leies ut til seksjonseier i Sameiet. Den enkelte seksjonseier skal holde garasjen/carporten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Garasjedørene skal være lukket.

Det er seksjonseier som har ansvaret for salg av garasje og carport. De kan selges til markedspris eller høystbydende i Sameiet. Følger ikke garasje/carport med til ny eier ved salg av leilighet, må eier annonsere garasjen/carporten til salgs i Sameiet. Dersom garasjen/carporten ikke blir solgt vil bruksretten opphøre etter rimelig tid og deretter disponeres garasjen/carporten av sameiet.

Hverken garasjene eller carportene er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen fordi da kan ikke seksjonseierne fritt kunne omsette de internt i sameiet, men garasjen/carporten ville fulgt seksjonen ved salg og tinglyst over på ny sameier. I sameiet har seksjonseierne kjøpt seg en bruksrett til garasjen/carporten som de eventuelt kan selge fritt innad i sameiet. Bruksrettens «eier» er kontrollert av det avtaledokumentet som måtte ligge til grunn for salg/kjøp mellom seksjonseierne.

Styret skal alltid informeres ved salg av en garasje eller carport.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det skal etableres veggglader minimum med kvalitet Mode 3 – Type 2 montert i garasjen med egen strømmåler og jordfeilbryter type B. Veggglader kobles til en egen kurs i sin garasjes sikringsskap (maks 16A) eller for utvendig p-plass på avtalt sted. Andelseier plikter å oversende ferdigattest fra godkjent elektriker.

2-5 Områdebelysning

Alle lyspunkt regnes som sameiets områdebelysning, og skal til enhver tid ha en fungerende lyspære og være påslått. Sameiets belysning består av veggmonterte lysarmaturer, som styres av automatiske sensorer. Det er den enkeltes ansvar å lokalisere sine lyspunkt.

- Armaturene er montert ved søppelrom/garasjeanlegg, garasjeanlegg nr 2, den enkelte blokks inngangsparti/trapperom og på hver seksjons terrasse/veranda
- Lyspunktene rundt søppelrom/garasjeanlegg og garasjeanlegg nr 2, er tilkoblet sameiets fellesanlegg
- Lyspunktene rundt inngangsparti/trapperom og terrasse/veranda, er tilkoblet hver enkelt seksjons el-anlegg. Hver seksjon er tilkoblet to (2) lyspunkt, ett på egen terrasse/veranda og ett i inngangsparti/trapperom
- Alle seksjoner har montert en bryter og et relè i sitt sikringsskap, som styrer utebelysningen

3. ÅRSMØTET

3-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

3-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

3-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel kan skje per e-post.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Varsel kan skje per e-post.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene.

3-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

3-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

3-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 78 stemmer.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

3-7 Vedtak på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 3-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 og eventuelle senere endringer
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det fra samtlige seksjonseiere at de uttrykkelig sier seg enig (tilslutning).

3-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (eks. badstue, paviljong etc på fellesområde)

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

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

4. STYRET

4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Det skal velges ett varamedlem som skal tiltre styret dersom en av de valgte fratrer i perioden.

Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Alle i styret kan gjenvelges.

Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

4-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for at viktige dokumenter lagres elektronisk (herunder protokoll fra styremøter, all dokumentasjon fra Årsmøter, inngåtte avtaler, gjeldende styrende dokumenter med mer).

4-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

4-4 Representasjon og fullmakt

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

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Forøvrig må alle saker av betydning, herunder utførelse av arbeider eller vedlikehold som påfører fellesskapet vesentlige utgifter framlegges på det ordinære eller ekstraordinære Årsmøtet (det vil si at styret må være i god tro på at totalsummen ikke passerer 500 000,- inkl mva.).

4-5 Godtgjørelse til tillitsvalgte

Godtgjørelse til styret vedtas årlig av det ordinære Årsmøtet. Styret bestemmer selv intern fordeling av godtgjørelsen. Godtgjørelsen fastsettes for perioden frem til neste ordinære Årsmøte. Godtgjørelsen utbetales i januar påfølgende år. Dersom styret kan dokumentere ekstraordinær arbeidsbelastning avgjøres eventuell ekstra godtgjørelse av det neste ordinære Årsmøtet.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som tekniske anlegg, vedlikehold og honorarer.

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

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet

Det skal avsettes midler til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Midlene skal settes inn på høyrentekonto og kan bare benyttes etter vedtak i Årsmøtet. Om en seksjonseier selger sin leilighet har vedkommende ikke rett på sin del av innbetalt beløp.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret, på grunnlag av årsbudsjettet. Akontobeløpet kan også dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

I felleskostnadene er grunnpakke til TV og bredbånd inkludert.

Forsikring, strøm (ikke lading av kjøretøy) og vedlikehold av garasjene/carportene fordeles som en ekstra felleskostnad på de sameierne som eier disse. Unntaket er de 5 carportene i bygg 7, da det er bygg 7 som danner front og tak (er ikke et eget garasjeanlegg). På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige eller årlig a konto beløp for de seksjonseierne som eier garasjer som innbetales forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av styret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige. I 2023 vedtok årsmøtet at det for 2024 skulle betales 100 kr månedlig.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseiebrøk.

6. HUSORDENS-/ØVRIGE REGLER

Som husordensregler og øvrige regler gjelder de regler som Årsmøtet har vedtatt. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold etter vedtektenes punkt 7.

Denne oversikten er laget for å sikre lik behandling av seksjonseierne uavhengig av forskjellige styresammensetninger over tid. Siden sameiet er summen av seksjonseierne, er det i siste hånd også seksjonseierne som må bekoste det utvendige vedlikeholdet. Ved konflikt vil lover og forskrifter gå foran disse definisjonene.

6-1 Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassen mot brann, naturkatastrofer med mer.

Seksjonseierne må selv sørge for innbo- og løsøreforsikring. I den grad skader (for eksempel lekk oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin, brann ved matlaging osv.) i boligenheter kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter er dette seksjonseier sitt ansvar og må dekkes av innboforsikringen. Dersom dette blir dekket av sameiets forsikring skal forsikringens egenandel betales av den enkelte seksjonseier.

6-2 Sameiers vedlikeholdsansvar

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar er seksjonseier sitt økonomiske ansvar.

Seksjonseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom, (fellesbodene/fellesgang).

Vedlikeholdsplikten omfatter alt innvendig som gipsveggene, gulvbelegg, takplater etc, i tillegg til andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Unntak av de deler som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller betjener andre bruksenheter.

Bad/våtrom

I bad/våtrom skal arbeid med gulv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, alltid utføres av autoriserte fagarbeidere. At arbeidet er faglig utført skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtromssertifikat o.s.v, det vil si at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler.

Disse erklæringene/sertifiseringene skal oppbevares av seksjonseier og en kopi bør leveres til sameiet.

Brannslukningsapparater/røykvarslere

Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat / brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand og er selv ansvarlig for vedlikehold og kontroll:

Foreta kontroll av brannslukningsapparat minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt. Vend på apparatet minst to ganger i året, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass, pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.

Der man har husbrannslange må følgende sjekkes årlig: at det er tilfredsstillende trykk i slangen, at den er lang nok til å nå alle rommene, at den ikke lekker og kranen ikke er vanskelig å åpne.

Røykvarsleren skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og overvåking av egne røykvarslere. Vedlikehold er bl.a. testing av batteriet og sjekke at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Seksjonseier må selv skifte egne røykvarslere / brannslukningsapparat / brannslange i henhold til enhver tids gjeldende reglement.

Elektriske arbeider

Det foreligger i dag forskrifter fra 1999 som stiller krav til at alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell. Det skal utarbeides samsvarserklæring som seksjonseier har plikt til å oppbevare ved eventuell kontroll av elektrisitetstilsynet eller andre.

Diverse

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Endring av dører og vinduer, oppsetting av markiser, antenner og lignende, andre utvendige installasjoner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle bygningene og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter (eks. lading av bil) skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

6-3 Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiets vedlikeholdsansvar er sameiet sitt økonomiske ansvar. Normalt vil arbeidet bli utført på dugnad eller satt bort til eksterne utøvere.

At sameiet har vedlikeholdsansvar, fritar ikke seksjonseier fra å påse at sameiets eiendom holder god standard og melder fra til styret ved oppdagelsen av mangler eller skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

I oversikten under er sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar, spesifisert. Er det spørsmål eller tvil om dette kontaktes styret.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

	Sameiet	Seksjonseier
Tak med beslag	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar
Yttervegger	Kun originale utekraner, originale utelamper, oppslagstavle, grunnmur, ytre bord og isolasjon.	Egne sensorer, dørskilt, egne utelamper, lufteventiler, skifte av lyspære til utelampe (lysstyrken skal tilsvare 60W), egne utekraner og lignende utenfor sin leilighet.
Ringeklokke	Ringeklokkens ytre del (original utvendig enhet med ringeknapper) pluss kabelføring til leilighet	Navnemerking på ringeklokkens ytre del, ringetrafo i sikringsskap og ringeklokkens indre del med kabelføring (innvendig lydenhet). Batteri skifte ute/inne
Brannvegger mellom boenhetene	Byggmessig vedlikehold.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Ytterdør til leilighet og verandadør	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier har alt ansvar inkludert dørkarm.
Ytterdør fellesgang	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Fellesgang	Alt unntatt ytterdør til leilighetene. Sameiet kan leie inn vaskehjelp dersom fellesgang ikke blir vasket etter gjeldende regler. Regning tilfaller den enkelte seksjonseier der det ikke overholdes vask og faktureres fortløpende.	Renhold.
Vinduer	Sameiet har ikke noe ansvar	Seksjonseier har alt ansvar inkludert vinduskarm
Vanninntaket	Rørøppegget frem til og med hovedstoppekran i hver boenhet.	Fra hovedstoppekran og alt innvendig rørøppegg, inkludert varmtvannsbereder. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.

Kloakkanlegget	Fra felles kloakkanlegg til første stakeluke og/eller sluk.	Seksjonseier har ansvar for å rense alle sluk og vannlås. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.
Strømforsyning	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier er ansvarlig fra og med hovedsikringene. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Eventuelt vedlikeholdsarbeid må utføres av autorisert fagpersonell. Overspenningsvern skal testes minst to ganger i året (i felles skapet som står ute)
Telefon	Sameiet har ikke noe ansvar.	Telefonselskapet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten
TV/kabelanlegg	Sameiet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten.	Seksjonseier er ansvarlig fra primæruttaket.
Terrasser 1. etg (egenbygde)	Original utelampe. Maling av fasade.	Alt er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
Verandaer 2. etg (originale)	Original utelampe. Maling av fasade.	Alt er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar, inkludert tett terrassegulv (ikke vannlekkasjer til underliggende terrasse).
Fellesboder	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.
Trapp til 2. etg	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Garasjer og carporter	Bygningen, unntatt garasjedøra og egne byggmessige konstruksjoner og lignende.	Garasjedøra, skifte av lyspærer og egne byggmessige konstruksjoner.

Områdebelysning på blokkene	Original utelampe Skumringssensorene	Skifte av lyspære til utelampe. Lysstyrken skal tilsvare 60W. Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten sitt elektriske anlegg skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. Regelmessig renhold av glass og armatur
Områdebelysning på garasjene	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Avfallsbrønner	Alt.	Alle må påse at området rundt holdes ryddig og at søppel ikke settes utenfor avfallsbrønnene.
Postkasser	Kun hovedmerking for hvert leilighetskompleks.	Postkassa og navnemerking.
Asfalt	Fra kommunal vei, i tillegg til parkeringsplasser og områdene rundt garasjene.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Fellesområder	Alt, inkludert trær og busker. Med unntak av beplantning utført uten styrets/sameiets godkjenning	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Bistår å holde områdene ryddig. Hundeiere bruker hundeposer. Beplantning rundt seksjonseiers terrasse skal trimmes og vedlikeholdes

6-4 Salg, Utleie og Godkjenning

Selger skal sørge for at ny seksjonseier / leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selger/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han/hun vet vil bli behandlet i styret eller i Årsmøtet som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har utleier plikt på å innhente samtykke til utleie fra styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved salg forplikter selger seg å betale eierskiftegebyr til sameiet pålydende den til enhver tid gjeldene sats som er satt av forretningsfører.

Ved innflytting av ny eier eller leietager skal styret informeres skriftlig av den som selger/leier ut og oppgi navn, telefonnummer samt e-postadresse til den som flytter inn.

Kommunalboliger: Det er kun tillatt med inntil 10% av bygningsmassen, jamfør Eierseksjonsloven.

Kortidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

7. MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd og eventuelle senere endringer. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

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

Bestemmelsene i punkt 6 og 7 gjelder selv om seksjonen er utleid.

8. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

8-1 Ugildhet

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

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

**BORI BBL**

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

Generert 11.09.25
Vår ref.: 532 / 22
Meglerns ref.:
1206250175

Boligopplysninger

Seksjon	22	Bolignr	
Boligselskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA	Etasje	1.etg
Adresse	SKOGMOSLETTA 2, 2053 JESSHEIM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Kiran Shahzadi	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 11.09.25: kr 2 003,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	900	900	900	900	900	900
Kabel-tv	353	353	353	353	353	353
Malekonto	750	750	750	750	750	750
Total	2 003	2 003	2 003	2 003	2 003	2 003

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA (orgnr. 991737588)
Antall enheter	78
Styrets e-post	skogmosletta@gmail.com
Styreleder	Laila Holm (92024039)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23869316)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	117/420
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 1 103,00
Formue	kr 47 091,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Det er 18 seksjonseierne som har kjøpt garasjer. Det er 2 garasjeanlegg, ett med 8 garasjer i tilknytning til søppelanlegget og et anlegg med 10 garasjer i eget bygg. Garasjer kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet og kan kun selges eller leies ut til seksjonseier i Sameiet. Den enkelte seksjonseier skal holde garasjen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det er seksjonseier som har ansvaret for salg av garasje. De kan selges til markedspris eller høystbydende i Sameiet. Følger ikke garasje med til ny eier ved salg av leilighet, må eier annonsere garasjen til salgs i Sameiet. Dersom garasjen ikke blir solgt vil bruksretten opphøre etter rimelig tid og deretter disponeres garasjen av sameiet.

Felleskostnadene øker 01.07.23 med 350 kr måneden ifm. maling av hele sameiet i 2024 eller 2025. Årsmøtet har besluttet å bygge opp en vedlikeholdskonto på 5 MNOK. Ekstra innkreving ifm. maling vil fortsette til vedlikeholdskonto er nådd. Fra 01.01.2024 øker innkreving garasje til 100 kr per måned.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Tirsdag 8.4.2024 kl 19:00 avholdes årsmøte i Sameiet Skogmosletta på Lykkebo (møterommet ligger på baksiden i underetasjen).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Jessheim, 23.3.2025

I styret for Sameiet Skogmosletta

Joachim Dyremyhr

Laila Holm

Richard Killi

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to sameiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

3.1 Årsoppgjøret for 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjennes

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 114 000 (tilsvarende de siste årene). Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjennes

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Endre vedtektenes punkt 6.3 Fellesboder

Dagens vedtak for seksjonseier:

Seksjonseier har ikke noe ansvar, men ansvar for at det ikke settes igjen søppel og områdene holdes ryddig og rene.

Forslag til nytt vedtak for seksjonseier:

Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

5.2 Endre vedtektenes punkt 6.3 Områdebelysning på blokkene

Dagens vedtak for sameiet:

Original utelampe.

Dagens vedtak for sameier:

... Påse at alle lyspunktene har fungerende pære og er påslått. ...

Forslag til nytt vedtak for sameiet:

Original utelampe.

Skumringssensorene.

Forslag til nytt vedtak for sameier:

... Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. ...

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Skogmosletta Sameie

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Laila Holm	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Joachim Dyremyhr	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Richard Killi	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Kjersti Ihle	(valgt for 1 år i 2024)
----------------	-------------------------

Selskapsinformasjon

Skogmosletta Sameie ble stiftet 18.2.2009 og har organisasjonsnummer 991737588.

Sameiet består av 78 boligseksjoner, fordelt på 7 bygninger. Eiendommen har gnr 117, bnr 420 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4 styremøter i tillegg til faste styreoppgaver og behandlet saker som:

- Bestilt container til vårdugnad
- Budsjettering
- Jevnlig kontakt med utbygger av omkjøringsveien alt fra støygjerder til rydding
- Fulgt opp utbygger av ny omkjøringsvei
- Utarbeide mulighet for søppelbrønner istedenfor dagens søppelcontainere, inkludert mulig tomtebytte med Skogmo Vel (pågående)
- Termofotografert sikringsskapene
- Påvirket slik at det ble laget ett fotgjengerfelt ved innkjøringen
- Feilsøking på defekt utelampe
- Fjernet farlig avfall fra bodene
- Vurdert reklamasjon til utbygger/kommunen for utbedringer sameiet har gjennomført
- Erstattet røykvarslere i alle fellesganger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 11.2.2025

INFORMASJON OM SAMEIET SKOGMOSLETTA

Sameiet Skogmosletta ble stiftet 18.2.2009.

Sameiets styre har ikke kontor, men kontaktes på e-post skogmosletta@gmail.com eller via den lukkede gruppa «Sameiet Skogmosletta» på Facebook.

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet som kan lastet ned på sameiet sin Facebookside.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i Sameiet.

Last ned dokumentet «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta» på sameiet sin Facebook side for flere detaljer.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern i fellesgangene og elektriske fellesanlegg.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må det skiftes umiddelbart av eier av boenheten. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Se «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta».

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Tom-Vidar Severinsen om vaktmestertjenester som inkluderer plenklipping, snømåking og strøing. Han kan også utføre andre tjenester, som da sameiet må betale ekstra for.

Renhold

Sameierne må selv å vaske fellesgangen. Se eget dokument på sameiet sin Facebook side.

Vekttertjeneste/kameraovervåkning:

Sameiet har ikke avtale med noen om vekttertjeneste.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser og 18 garasjer. Parkeringsplassene er til fri bruk, mens garasjene er eiet av enkelte av sameierne i Sameiet.

Nøkler og låser til egen dør, fellesgang, felles bod og søppelbod

Nøkler og låser ivaretas av den enkelte sameier for egen dør, fellesgang og fellesbod.

Nøkkel til søppelbod kan lånes ved henvendelse til styret slik at den enkelte selv kan betale for å lage en kopi.

Utleie

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Sameier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både sameier og leietaker. Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet fastmontert utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting. Se mer informasjon i «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta».

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av sameier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Malt utvendig 1 strøk	2009
Malt utvendig 2 strøk Mørkegråfarven er S7502-Y Lysegråfarven er NCS 4005-R80B	2016
Erstattet / justert skjeve/underdimensjonerte verandaer i 2 etasje	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

Forsikringer

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr:

- Skogmosletta 1 = 23869316
- Skogmosletta 2 = 23869579
- Skogmosletta 3 = 23869612
- Skogmosletta 4 = 23869649
- Skogmosletta 5 = 23869708
- Skogmosletta 6 = 23869737
- Skogmosletta 7 = 23869759

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak. Sameier dekker egenandelen ved bruk av forsikringen.

Sameier plikter å kontakte styret dersom det har oppstått skader på bygningen og før skade meldes til forsikringsselskap.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Skogmosletta

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 894 461	1 669 539	1 896 000	1 896 408
Arnen driftsinntekt		0	2 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 894 461	1 671 539	1 896 000	1 896 408
Kostnader					
Lønnskostnad	2	130 074	130 074	130 000	130 074
Konsulenttjenester	3	106 222	174 123	85 000	88 500
Kontingenter	4	517	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	48 089	1 263 135	372 000	639 998
Forsikringer		154 299	129 641	143 000	167 000
Energi og fyring	6	4 140	5 849	6 000	5 000
Kabel-TV og telefoni	7	317 136	300 784	330 000	333 000
Driftskostnader	8	99 245	94 749	90 750	100 400
Andre driftskostnader	9	25 953	39 997	22 500	28 998
Sum driftskostnader		885 674	2 141 251	1 182 250	1 492 970
Driftsresultat før finansposter		1 008 787	-469 712	713 750	403 438
Finansielle poster					
Finansinntekt		86 023	40 780	10 000	70 000
Sum finansposter		86 023	40 780	10 000	70 000
Årsresultat		1 094 810	-428 932	723 750	473 438
Overført til arnen egenkapital	10	-41 766	-467 329	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	1 136 576	38 397	0	0
Sum disponering		1 094 810	-428 932	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skogmosletta
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	2 185 935	1 049 359
Sum finansielle anleggsmidler	2 185 935	1 049 359
Sum anleggsmidler	2 185 935	1 049 359
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	133 801	132 492
Kundefordringer	4 206	11 682
Sum fordringer	138 007	144 174
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 349 541	1 428 179
Sum omløpsmidler	1 487 548	1 572 353
SUM EIENDELER	3 673 482	2 621 712

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skogmosletta
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 481 066	1 522 832
Vedlikeholdsfond	10	2 185 935	1 049 359
Sum egenkapital		3 667 001	2 572 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	49 120
Annen kortsiktig gjeld	11	6 482	401
Sum kortsiktig gjeld		6 482	49 521
Sum gjeld		6 482	49 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 673 482	2 621 712

Sameiet Skogmosletta

Laila Holm
Styrets leder

Richard Morten Killi
Styremedlem

Joachim Alexander Ingeborgrud Dyremnyhr
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	841 500	1 030 500	842 400	842 400
3602	Ekstraordinære felleskostnader	701 250	351 750	702 000	702 000
3606	Kabel TV/bredbånd	330 111	278 289	330 000	330 408
3607	Garasje	21 600	9 000	21 600	21 600
Sum felleskostnader		1 894 461	1 669 539	1 896 000	1 896 408

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	114 000	114 000	114 000	114 000
Arbeidsgiveravgift	16 074	16 074	16 000	16 074
Sum lønnskostnader	130 074	130 074	130 000	130 074

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 563	5 500	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	73 440	64 323	74 000	77 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	27 219	0	0	0
Teknisk bistand	0	104 300	0	0
Sum konsulenttjenester	106 222	174 123	85 000	88 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	517	2 900	3 000	0
Sum kontingenter	517	2 900	3 000	0

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	358	33 721	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	43 600	2 568	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 146	0	5 000	5 000
Vedlikehold garasjer	0	9 359	0	0
Vedlikehold brannsikring	0	7 319	15 000	0
Dugnadskostnader	1 986	3 973	7 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 206 195	325 000	600 000
Sum vedlikeholdskostnader	48 089	1 263 135	372 000	639 998

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	4 140	5 849	6 000	5 000
Sum energi og fyring	4 140	5 849	6 000	5 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	317 136	300 784	330 000	333 000
Sum kabel-TV og telefoni	317 136	300 784	330 000	333 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	95 620	94 749	90 750	100 400
Snøbrøyting/stroing/feiling	3 625	0	0	0
Sum driftskostnader	99 245	94 749	90 750	100 400

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	12 747	21 119	0	0
Søppeltøunning/container	5 185	5 185	6 000	7 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	559	1 617	5 000	5 000
Driftsmateriale	384	0	0	0
Annet driftsmateriale	462	0	0	9 999
Kontorrekvisita	3 622	1 702	3 000	3 999
Kostnader tillitsvalgte	0	334	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 040	3 500	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	5 000	0	0
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	25 953	39 997	22 500	28 998

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 572 191	3 001 123
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-41 766	-467 329
Overført til vedlikeholdsfond	1 136 576	38 397
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 667 001	2 572 191
Vedlikeholdsfond 31.12	2 185 935	2 185 935
Annen egenkapital 31.12	1 481 066	1 522 832
Sum egenkapital 31.12	3 667 001	2 572 191

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	373	401
Uopptjent inntekt	6 109	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 482	401

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	1 522 832	1 990 161
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 094 810	-428 932
Endringer i andre langsiktige poster	-1 136 576	-38 397
B. Årets endring i arbeidskapital	-41 766	-467 329
C. Arbeidskapital 31.12	1 481 066	1 522 832
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 487 548	1 572 353
- Kortsiktig gjeld	6 482	49 521
= Arbeidskapital 31.12	1 481 066	1 522 832

Til årsmøtet i Sameiet Skogmosletta

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skogmosletta som viser et overskudd på NOK 1 094 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountants Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-schematet (PDF-Advanced Electronic Signatures) av Signical. Dette sikrer dokumentet og dens vedlegg mot endringer etter signering.

08/2024/01

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountant Firms

Dette dokumentet er signert med PrimeGlobe-formatet i PDF-konformitet. Elektronisk Signaturer i PDF-format. Dette betyr dokumentet og detts innhold er elektronisk signert.

0000000000

Oversikt over seksjoner i Sameiet Skogmosletta

Husnr. 1

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 2
B -	H0102	- 3
C -	H0103	- 4
D -	H0104	- 5
E -	H0105	- 6
F -	H0106	- 1
G -	H0201	- 8
H -	H0202	- 9
I -	H0203	- 10
J -	H0204	- 11
K -	H0205	- 12
L -	H0206	- 7

Husnr. 2

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 14
B -	H0102	- 15
C -	H0103	- 16
D -	H0104	- 17
E -	H0105	- 18
F -	H0106	- 13
G -	H0201	- 20
H -	H0202	- 21
I -	H0203	- 22
J -	H0204	- 23
K -	H0205	- 24
L -	H0206	- 19

Husnr. 3

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 38
B -	H0102	- 39
C -	H0103	- 40
D -	H0104	- 41
E -	H0105	- 42
F -	H0106	- 37
G -	H0201	- 44
H -	H0202	- 45
I -	H0203	- 46
J -	H0204	- 47
K -	H0205	- 48
L -	H0206	- 43

Husnr. 4

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 62
B -	H0102	- 63
C -	H0103	- 64
D -	H0104	- 65
E -	H0105	- 66
F -	H0106	- 61
G -	H0201	- 68
H -	H0202	- 69
I -	H0203	- 70
J -	H0204	- 71
K -	H0205	- 72
L -	H0206	- 67

Husnr. 5

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 50
B -	H0102	- 51
C -	H0103	- 52
D -	H0104	- 53
E -	H0105	- 54
F -	H0106	- 49
G -	H0201	- 56
H -	H0202	- 57
I -	H0203	- 58
J -	H0204	- 59
K -	H0205	- 60
L -	H0206	- 55

Husnr. 6

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 26
B -	H0102	- 27
C -	H0103	- 28
D -	H0104	- 29
E -	H0105	- 30
F -	H0106	- 25
G -	H0201	- 32
H -	H0202	- 33
I -	H0203	- 34
J -	H0204	- 35
K -	H0205	- 36
L -	H0206	- 31

Husnr. 7

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	U0101	- 73
B -	H0101	- 74
C -	H0102	- 75
D -	H0103	- 76
E -	H0201	- 77
F -	H0202	- 78

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Sameiet Skogmosletta, avholdt den 8. april 2025.

Fra BORI BBL møtte: Ingen

Den oppsatte saksliste ble referert

1. Konstituering

1. Valg av møteleder

Valgt ble: Richard Killi

2. Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra sameierne: 9 stemmeberettigede, 4 fullmakter Totalt: 13 sameiere.

3. Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen.

Richard Killi ble valgt til sekretær.

Lars Brede Olsen og Kjersti Ihle til å underskrive protokollen.

4. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. Styrets årsmelding for 2024

Styrets årsmelding for 2024 er vedlagt innkallingen.

Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsoppgjøret for 2024

1. Årsoppgjøret for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

2. Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

1. Forslag styrehonorar for neste styreperiode: kr 114 000 (tilsvarende i fjor)

Vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

5.1 Endre vedtektenes punkt 6.3 Fellesboder

Forslag til nytt vedtak for seksjonseier:

Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

5.2 Endre vedtektenes punkt 6.3 Områdebelysning på blokkene

Forslag til nytt vedtak for sameiet:

Original utelampe.

Skumringssensorene.

Forslag til nytt vedtak for sameier:

... Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten sitt elektriske anlegg skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. ...

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

6. Valg av tillitsvalgte

1. Valg av styreleder

Valgt ble: Laila Holm (1 år)

2. Valg av styremedlem

Valgt ble: Richard Killi (2 år)

3. Valg av varamedlem

Valgt ble: Kjersti Ihle (1 år)

Protokollen undertegnes av:

Richard Killi

Møteleder valgt av sameiermøte

Richard Killi

Sekretær valgt av sameiermøte

Lars Brede Olsen

Protokollvitne valgt av sameiermøte

Kjersti Ihle

Protokollvitne valgt av sameiermøte

Etter sameiermøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Laila Holm

Styremedlem: Richard Killi

Styremedlem: Joachim Dyremyhr

Varamedlem: Kjersti Ihle

Retureres etter tinglysing til:

3BM
3 BYGGMESTER A/S
Gjerdrumsvn. 2, 2040 KLØFTA
Tlf. 63 98 32 32, Fax 63 98 32 33

AUTORISERT
ENTREPRENØR

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST
(stryk det som ikke passer)
DAGBOKNR: 295051
22 JUNI 2006

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	ULLENSAKER	117	420		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
1211120	KANS DAHL	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	1	G	13	B	1	G	25	B	1	G	37	B	1	G
2	B	1	G	14	B	1	G	26	B	1	G	38	B	1	G
3	B	1	G	15	B	1	G	27	B	1	G	39	B	1	G
4	B	1	G	16	B	1	G	28	B	1	G	40	B	1	G
5	B	1	G	17	B	1	G	29	B	1	G	41	B	1	G
6	B	1	G	18	B	1	G	30	B	1	G	42	B	1	G
7	B	1	G	19	B	1	G	31	B	1	G	43	B	1	G
8	B	1	G	20	B	1	G	32	B	1	G	44	B	1	G
9	B	1	G	21	B	1	G	33	B	1	G	45	B	1	G
10	B	1	G	22	B	1	G	34	B	1	G	46	B	1	G
11	B	1	G	23	B	1	G	35	B	1	G	47	B	1	G
12	B	1	G	24	B	1	G	36	B	1	G	48	B	1	G
Sum tellere:				= nevner:				FORTS. EGET BILAG							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 295051 Tinglyst: 22.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilleggsareal grunn er merket med stiplet linje derav 23/100 deler l. etg. og underetg. 1. etg. med grunn kanten.





5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato KLØFTA. 14.02.06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) ETTER GENERAL FULLMÅKT ØYSTEIN EINARSEN GORM EINARSEN 3 BYGG MESTER AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Ullensaker kommune	kommune
117	420				
Dato		Stempel og underskrift			
14/6-06		 Paul Jessheim			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
61	B	1	G	73	B	1	G								
62	B	1	G	74	B	1									
63	B	1	G	75	B	1	G								
64	B	1	G	76	B	1									
65	B	1	G	77	B	1									
66	B	1	G	78	B	1									
67	B	1		79	B	1									
68	B	1													
69	B	1													
70	B	1													
71	B	1													
72	B	1													
Sum tellere:								79	= nevner:		79				

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

2.3



2.4



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

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|--|
| ☒ 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 vegg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 7554,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør: XXXXXXXXXX

«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 2006.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

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

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8755866

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
24.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 420 SNR: 22

Forespørsel datert: 16.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11222,6 m². ☒ Snr. 22 har en andel på 1/79 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B10 vedtatt 21.11.2005.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Omkjøringsvegen» vedtatt 18.06.2019.

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.
	☒	Matrikkelbrev.
	☒	Ferdigattest.
	☐	Midlertidig bruksattest.
	☒	Eiendomskart.
	☒	VA-kart.
	☐	Støykart.





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 117
Bruksnummer: 420
Festenummer:
Seksjonsnummer: 22

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.09.2025 kl. 13:20
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.06.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 79 i matrikkelenhet 117 / 420
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		241293	SHAHZADI KIRAN	H0203	SKOGMOSLETTA 2 2053 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		241293	SHAHZADI KIRAN	H0203	SKOGMOSLETTA 2 2053 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Onummerert til: 3033 - 117/420/0/75
Onummerert fra: 0235 - 117/420/0/75
Onummerert til: 3033 - 117/420/0/76
Onummerert fra: 0235 - 117/420/0/76
Onummerert til: 3033 - 117/420/0/77
Onummerert fra: 0235 - 117/420/0/77
Onummerert til: 3033 - 117/420/0/78
Onummerert fra: 0235 - 117/420/0/78

Matrikkelføring
Signatur Dato

Seksjonering
Seksjonering

20.06.2006

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver 0235 - 117/420 0

Mottaker 0235 - 117/420/0/22 0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 23 439 921

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668761 Øst: 621583

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 12

Bruksareal bolig: 488 Ant. etasjer: 2

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bruksareal totalt: 488

Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig kloakk

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 16.06.2006

Igangsettingstillatelse: 20.06.2006

Tatt i bruk: 26.02.2007

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	6	244	0	244	0	0	0
H01	6	244	0	244	0	0	0

Bruksenheter

24.09.2025 13:20

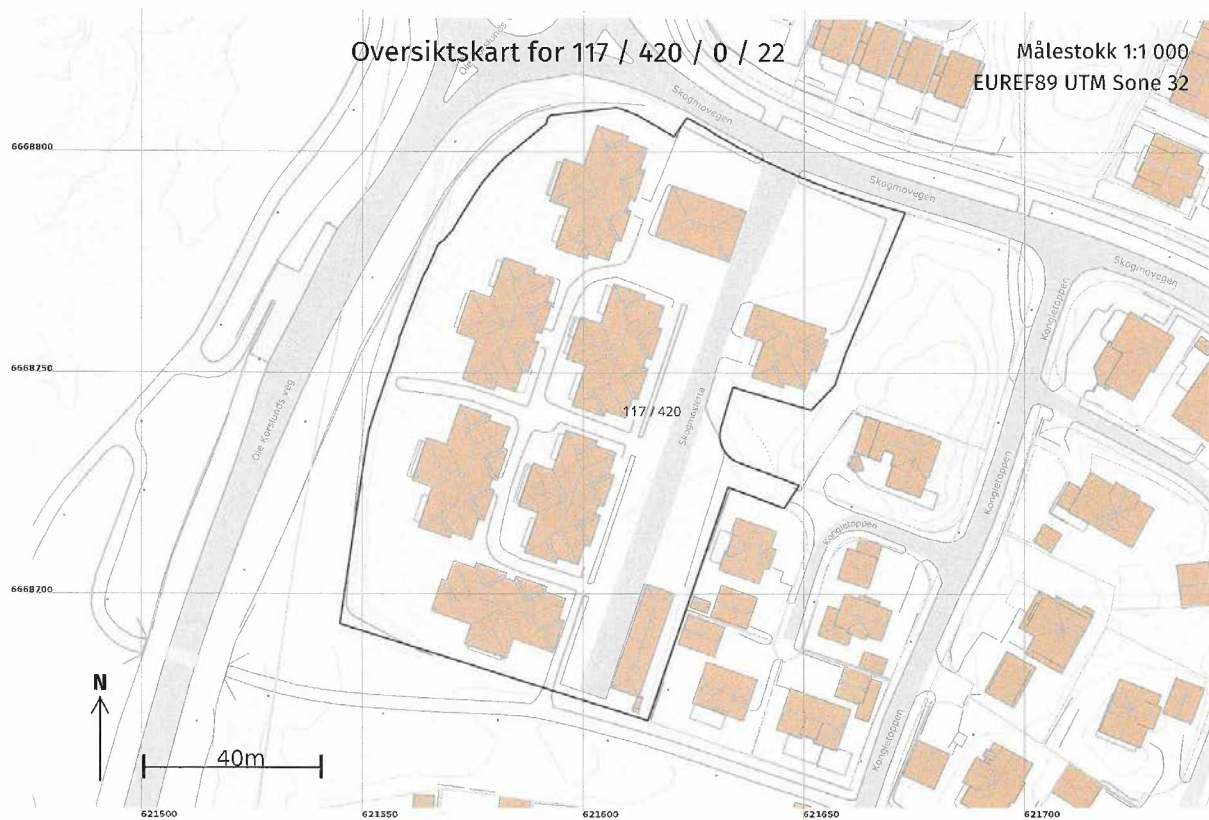
Matrikkelbrev for 3209 - 117 / 420 / 0 / 22

Side 12 av 14

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10758 Skogmosletta 2	H0203	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	117/420/0/22
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		3 BYGGMEST. AS						

Oversiktskart for 117 / 420 / 0 / 22

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



24.09.2025 13:20

Matrikelbrev for 3209 - 117 / 420 / 0 / 22

Side 14 av 14

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

TU = 35% (m.v.e. av 26.06.96)

AS BOLIGER — ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE
TU = max. 30%, 2.etg.

TS BOLIGER — TETT SMÅHUSBEBYGGELSE
TU = max. 35%, 2.etg.

AS/TS BOLIGER, JORDBRUK MIDLERTIDIG

IND INDUSTRI, LAGER

OFF OFFENTLIGE BYGNINGER

ALM ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

JORD JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

V KJØREVEG (VEGBANE M. SKULDER)

SV GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

ANN ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

PARK PARK, TURVEG, LEKEPlass

5. FAREOMRÅDER

HØY HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

FRIS FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER, IKKE OFFENTLIGE

AVK FELLES AVKJØRSEL

PARK FELLES PARKERING

GANG FELLES GANGVEG/-STI

LEKE FELLES LEKEPlass V."INNGANG"

GRØNT FELLES GRØNTOMRÅDER — NÆRLEKEPlass.

STREKSYMBOLER M.V.

PLAN PLANENS BEGRENSNING

GRENS GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGG BYGGEGRENSE

GRENS GRENSE, ALTERNATIVE VEGFORMÅL

SENTER SENTERLINJE REGULERT VEG

NY STØY NY STØYSKJERMING

EIENDOM EIENDOMSGRENSE

TOMTE TOMTEGRENSE, PLANLAGT

-Z-Z- EIENDOMSGRENSE OPPHEVET

FRISIKT FRISIKT LINJE

FREDNING FREDNINGSGRENSE

OMRISS OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

OMRISS OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES

T TRANSFORMATOR

PS PUMPESTASJON

PÅBUDT PÅBUDT AVKJØRSEL

ANBEFALT ANBEFALT AVKJØRSEL

MÅLESTOKK 1 : 1000

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR :

SKOGMO

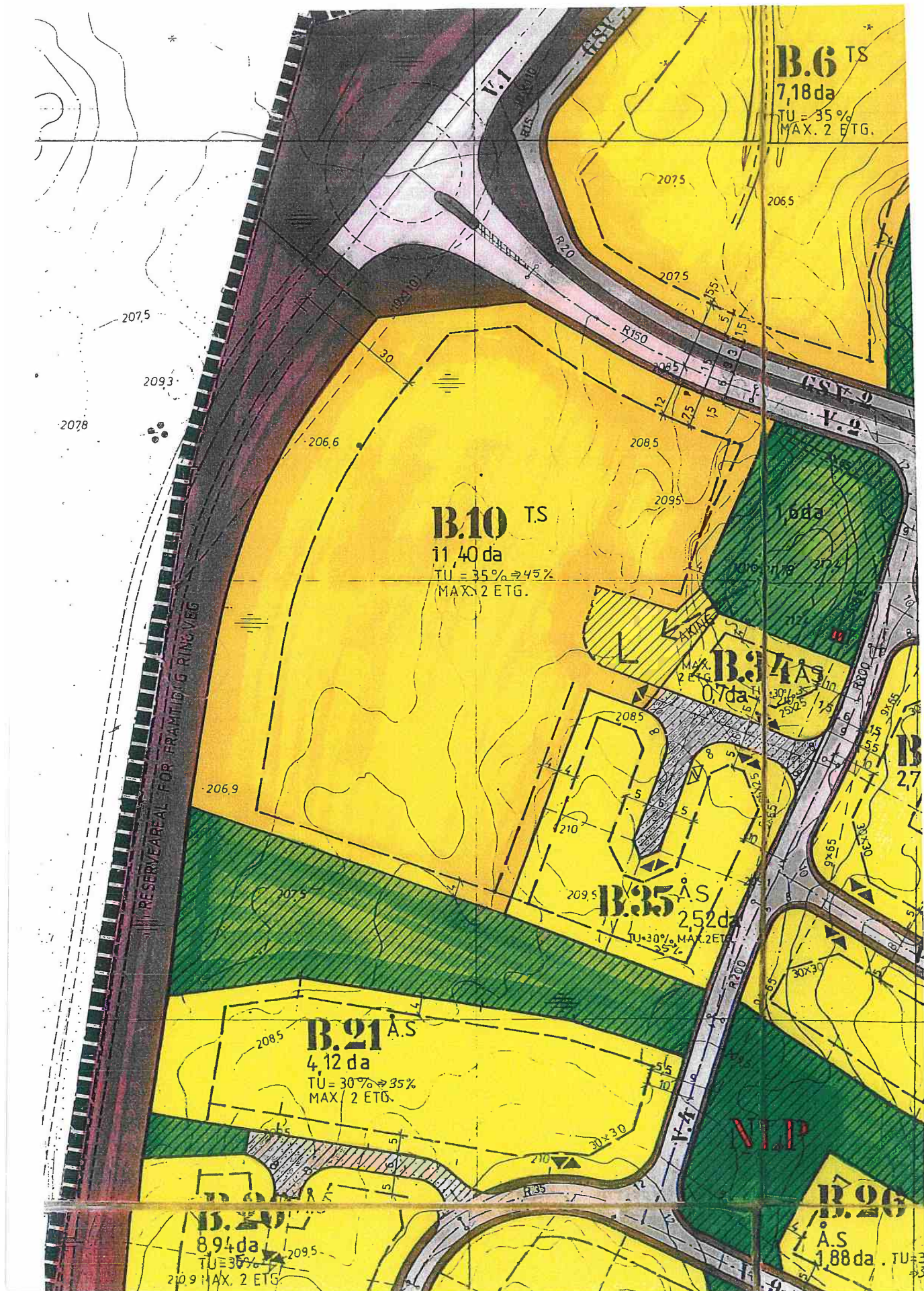
— DEL AV SKOGHEIM, GNR.117, BNR.6, JESSHEIM.

REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET/FØLGER SOM VEDLEGG



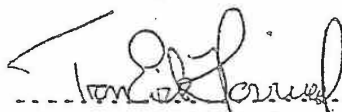
281 C

REVISJON	DATO	SAKSBEH./TEGN.
	11.10.93	gun
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
FORVARSEL/ANNONSE	26.02.93	
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 80/93	09.06.93
OFFENTLIG ETTERSYN	01.07.93 — 27.08.93	
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 153/93	20.10.93
OFFENTLIG ETTERSYN		
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EIGENGODKJENNING)	SAKSNR. 95/93	13.12.93
KUNNGJØRING		13.01.94
PLANEN UTARBEIDET AV: EIENDOMSPROSJEKTERING		
V. ANDERS GUNNESTAD, SIV.ARK.MNÅL - GRØNNE		
SAKSBEH./TEGN.	SAK/NR.	DATO
		21.05.93
		ARK.NR.



Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 13.12.93.

Journ.nr: 93/00864
Arkivkode: L12
Saksbeh.: BMS



Ordfører.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SKOGMO - DEL AV SKOGHEIM, GNR. 117 BNR. 6, JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.

§ 1.

Generelt

- 1) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- 2) I planen er det regulert områder til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger - åpen småhusbebyggelse (B.04, B.11, B.15-B.16, B.20-B.28, B.30-B.35)
- Boliger - åpen småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år. (B.03)
- Boliger - tett småhusbebyggelse (B.1-B.10, B.12-B.14)
- Boliger - tett småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år (B.01-B.02)

Trafikkområder (offentlige):

- Kjøreveger
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet trafikkareal

Spesialområder:

- Frisiktsoner - inngår i øvrige formål

Fellesområder:

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangvei/-sti
- Felles lekeplass
- Felles grøntområder

§ 2.

Fellesbestemmelser

- 1) God byggeskikk skal ivaretas, og:
 - Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplaner påse at det blir variasjon i bebyggelsesformer, slik at monotoni unngås.
 - Ved behandlingen av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, material- og fargevalg. Kravet gjelder også garasje og uthus.
 - 2) Bebyggelsens høyde og form:
 - Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Måleverdig loft i henhold til BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

I tillegg kan bebyggelsen ha sokkeletasje der terrenget gjør det naturlig.
 - Mønehøyden skal ikke overstige 9 m og gesimshøyden 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
 - Bygningene skal ha skråtak.
Takvinkel skal ikke være større enn 40°.
 - 3) Gjerder over 1 m, samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal godkjennes av bygningsrådet.
 - 4) Eksisterende, karakteristiske vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Hogst skal først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker m.v. som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.
-
- 5) Utomhusarealene, herunder parkeringsplasser, skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse/anlegg tas i bruk.
 - 6) Det skal utarbeides tekniske planer for veier, vann og avløp for området. Disse skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.
 - 7) For byggeområder inntil nåværende og framtidige hoved-/samleveger kan bygningsrådet kreve at det foretas støyberegninger i samband med bebyggelsesplan eller byggemelding.

Miljøverndepartementet retningslinjer T-8/79 følges.
Eventuelle støybeskyttelsestiltak iverksettes samtidig med utbyggingen.

- 8) Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 9) Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3.

Byggeområder

1) Boliger - åpen småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal kun oppføres småhus med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.
- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = 30%. TU=35% (m.v.e. av 26.06.96)
- Før et område kan bebygges skal det utarbeides tomte- delingsplan for området før det gis byggetillatelse. Dersom endelig tomte- delingsplan ikke fraviker fra deling som er angitt stiplet på reguleringsplanen, frafaller kravet om egen tomte- delingsplan.
- Ved fastsetting av byggegrenser på hver enkelt tomt i tomte- delingsplanen, kan bygningsrådet tillate at bolighus plasseres nærmere tomte- grense enn 4 m.
- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbelt- garasje, oppstillingsplass for en bil, samt snuplass på egen eiendom, selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.

2) Boliger - tett småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal oppføres kjedehus, rekkehus o.l., samt gruppebebyggelse med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m - i.h.t. BR 30:3221.
- Før et område kan bebygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. PBL § 28.2 for området.
- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = 35% *
- I hvert område skal det avsettes plass til inngangspekeplasser i henhold til kommunens retningslinjer.
- Gjennom bebyggelsesplanene skal det legges til rette for varierte bebyggelsesformer og boligstørrelser. De største delområdene skal underdeles i mindre husgrupper.

- I bebyggelsesplanen og byggemelding skal det minst avsettes:
 - 1,5 biloppstillingsplasser for ett- og to-romsleiligheter.
 - 2 biloppstillingsplasser for større leiligheter.
- Herav skal minst 1 plass pr. leilighet være i garasje/carport.

§ 4.

Trafikkområder

- 1) Veger:
 - Kjøreveger og gang-/sykkelveger m.v. skal opparbeides som vist i planen.
For krysset mellom Rv. 174 og veg V.1, samt tilstøtende busslomme skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter.
 - Busslommen skal opparbeides samtidig med krysset mellom Rv. 174 og veg V.1
 - De viste bredder på selve vegene omfatter både vegbane og vegskuldre.
 - Vegenes vertikalkurvatur skal tilpasses terrenget best mulig. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegens horisontale linjeføring der hensynet til karakteristiske terrengformasjoner tilsier det.
- 2) Annet trafikkareal (plass til grøfter, snøopplag, reserveareal) skal holdes ryddig og fortrinnsvis være parkmessig behandlet.

§ 5.

Spesialområder

- 1) Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. Frisikt for private avkjørsler skal være: 3 x 30 m.

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

Fellesområder

1) Avkjørsler og parkering:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som med piler er tilknyttet dem.
- Felles avkjørsel, veg V.12, gir adkomst til område B.04 og boligeiendommene 117/56-64 og 117/82. Område B.04 gis adkomst til V.12 over felles grøntområde og sti FS 2 mellom område B.01 og B.04.
- Felles parkering/P tilhører og betjener område B.3 og B.5.

2) Gangvei/-sti:

- Felles stier merket FS 1, FS 2 og FS 3 er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.
- Stiene opparbeides med grusdekke i bredde minst 1,5 m.
- Stier i området til midlertidig landbruk kan opparbeides og brukes før landbruket opphører.

3) Felles lekeplaser/L:

Områdene nyttes til inngangslekeplasser og er felles for de eiendommer/parseller som kan betjenes av lekeplassene etter kommunens retningslinjer.

4) Felles grøntområder:

- Områdene er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.
- I områdene anlegges nærlekeplasser, grendelekeplass og andre anlegg for lek, som angitt på planen.

Etter godkjenning i bygningsrådet kan det anlegges flere nærlekeplasser enn angitt i planen.

- Ved siden av grendelekeplassen kan oppføres bygg for barnehage og/eller grendehus innenfor de byggegrenser som er angitt på planen.

Bestemmelsene om etasjeantall, høyde og bebyggelsens form i § 2, pkt.2 gjelder for slik bebyggelse.

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for PLANUTVALGET fra møte den 960626.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede inklusive møtende varamedlemmer.

ULLENSAKER KOMMUNE

M Ø T E B O K

for

PLANUTVALGET

SAKS NR: 0102/96

Jnr:04977/96 Arkivnr:L12

SAKSTITTEL:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REG.PLAN FOR SKOGMO.
SØKNAD OM ENDRING AV UTNYTTINGSGRAD.

Vedtak:

Planutvalget godkjenner en øking av største tillatte tomteutnyttelse innenfor reguleringsplanen for "Skogmo" for feltene med åpen småhusbebyggelse, fra TU=30% til TU=35%. Dette vedtas som en mindre vesentlig endring av §3.1 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo", i hht. §28-1.2 i plan- og bygningsloven.

I fbm. innsending av byggemeldinger, ber Planutvalget administrasjonen sette følgende betingelser, som en oppfølging av §2.1 og §2.2 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo":

1. Det vil ved behandling av byggemeldinger bli stilt strenge krav til tomte-/og terrengtilpasning av hustyper.
2. Innsendte tegninger skal være fagmessig utført, og det skal på fasader og snitt være angitt eksisterende og planlagte terrenglinjer. Forslag til sokkelhøyde (topp murkrone) skal angis på snitt.
3. De samme krav stilles til garasjer. Det vil bli vektlagt en harmonisk utforming og plassering både i fht. eget hus og i fht. nabobebyggelse.

Rett utskrift, 01.07.96

Eivind J. Lund

Særutskrift med saksframlegg og vedlegg sendt:

✓ Saksbehandler Sivertsen, her

96020173.SAR/TEMTEB

MINDRE VESENTLIG ENDRING, VEDTATT 22.05.00:

Gjelder § 3 Byggeområder

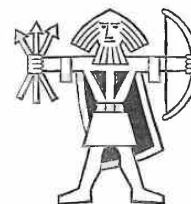
2) Boliger - tett småhusbebyggelse

* - For delfelt B10 er største tillatte tomteutnyttelse/ TU = 45 %.

-MLR

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



3 Byggmester AS
Gjerdrumsvn 2A
2040 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2007/769-27

Deres ref:

Dato
27.11.2007

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	117/420
Tiltakets art:	Ferdigattest for seksjonsnr. 1 til 78
Byggets/anleggets art:	Boligblokk A, B, C, D, E, F og G.
Byggested:	2050 Jessheim

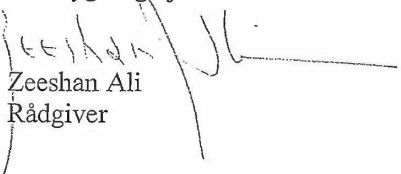
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 26.11.2007 ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen


Zeeshan Ali
Rådgiver

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 6208 06 11000 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

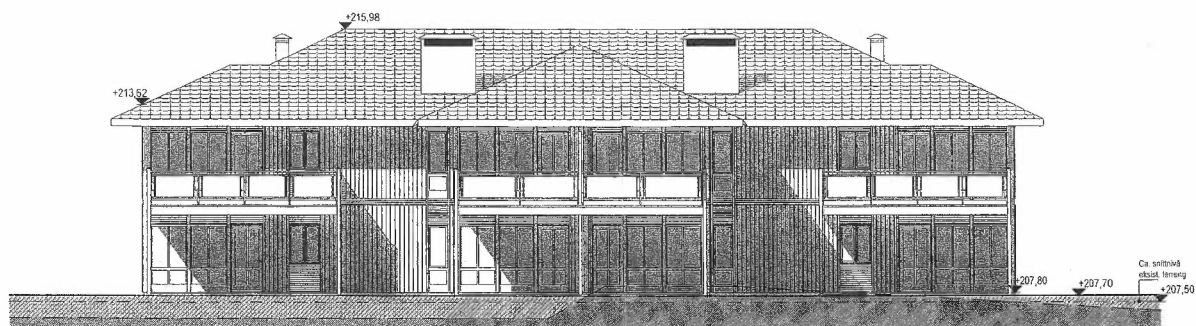


PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25

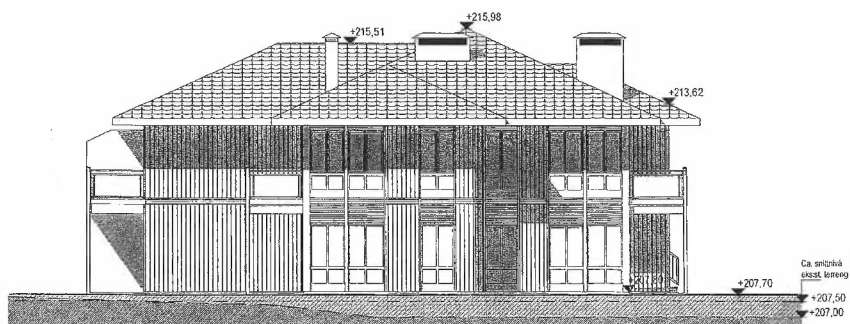


B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F

A	Ramseesholmen	27.09.05	Kare		
Index		Dato	Tegner	Kaputert	Gedus
BLOKK A B10 Skogmo			Plan 2. etasje		
Dato	Tegner	Kare	Målestokk	Emnering for	Etiskaler av
05.01.05		Kare			
Prosjekt	Tegner	Kare	1:100	Emnering	NOE: A
04439		1052A			
Fyllstusmer					
3 Bjørn Mester as					
Gjerdumsvei 2, Kletta					
					
			ARKIVERT: 04.05.05 1001-500, 1001-523/040 1001-523/21 21 74 1001-523/21 21 74		



Fasade mot vest

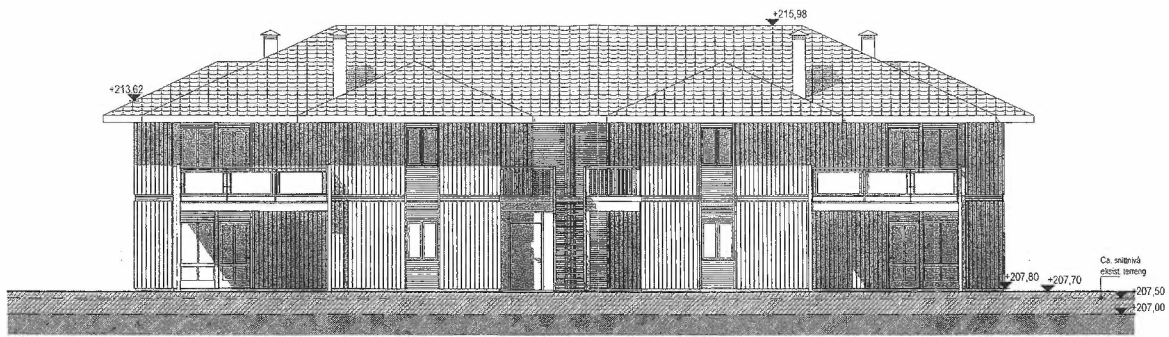


Fasade mot syd

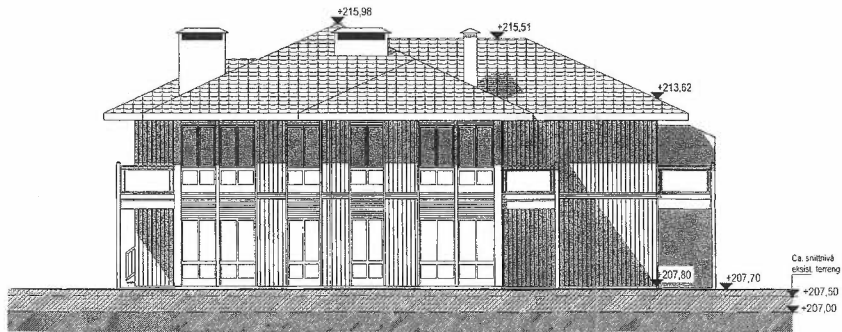
- Ny terrenglinje
 - - - Eksisterende terrenglinje
 Fast grunn
 Fylling

A	Rammeskrad	27.08.05	Kare		
Index		Dato	Tegner	Kontrollert	Godkjent
BLOKK A			Fasade syd og vest		
B10 Skogmo					
Dato:	28.02.05	Tegnet av:	Kårlis	Godkjent:	
Prosjekt:	04439	Tegningsnr:	1203A	Skala:	1:100
Utvalgte:				Bladnr:	A
3 Bygg Mester as			Gjerdrumsvei 2, Kjerfås		

B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F



Fasade mot øst



Fasade mot nord

- Ny terrenglinje
 - - Eksisterende terrenglinje
 Fast grunn
 Fylling

A	Rammesalhus	27.09.05	Kjøl		
Indre		Dato	Tegner	Kontroll	Godkjent
BLOKK A			Fasade nord og øst		
B10 Skogmo					
Dato: 26.02.05	Tegnet av: Kjøl	Utskjert	Målestokk: 1:100	Konstruksjonstegn	Skjult av:
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1201A	Aktør:		Trasé:	A
3 Bygg Mester an Gjerdumsvei 2, Kjøta					

B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 PLUSS

- 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. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogmosletta 2
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@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 viderefremidlet 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