NORDVIK

Skogmosletta 5

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skogmosletta 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv 2-roms selveierleilighet med terrasse på 12 kvm, parkering og nærhet til sentrum – Perfekt førstegangsbolig!

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**71 130,-**
Totalpris	**2 861 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 529,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Skogmosletta 5 - Presentert av Idriss Eliassy!

Lys og trivelig 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Skogmo. Her bor du i et rolig nabolag med umiddelbar nærhet til marka og flotte turmuligheter, samtidig som det er gangavstand til Jessheim sentrum. Beliggenheten er ideell for pendlere med kort vei til buss og tog mot Oslo og Gardermoen.

En velutnyttet leilighet med markterrasse og parkeringsplass. Planløsningen rommer en praktisk entré, lyst soverom og et stilrent flislagt bad klargjort for vaskemaskin. Kjøkken og stue er forent i en åpen, sosial løsning med en naturlig spiseplass.

Lave felleskostnader på kr 2 529,- inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, parkering, vaktmester og snømåking. En perfekt bolig for førstegangskjøpere eller som utleieobjekt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm







Fra kjøkkenet er det utgang til en praktisk markterrasse på ca. 12 kvm.





Markterrassen er delvis overbygget og vender mot øst.







Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.





Her er det også fleksibilitet til å innrede med en plassbebygd garderobeløsning eller en liten kontorkrok om ønskelig.





Leiligheten disponerer en parkeringsplass på felles parkering. Det er kun tillatt å parkere med gyldig p-bevis.





Her bor du i et rolig nabolag med umiddelbar nærhet til marka og flotte turmuligheter, samtidig som det er gangavstand til Jessheim sentrum.

Beliggenheten er ideell for pendlere med kort vei til buss og tog mot Oslo og Gardermoen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0005/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM
Gnr 117, bnr 420, snr 49 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selger
Alan Ostadi

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
84 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 874 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, soverom og bod.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 12 kvm.

Innhold
1. etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, soverom og bod.

Standard
Entré
Leiligheten har en innbydende entré med lys parkett som strekker seg videre inn i boligen. Her er det montert kodelås på døren, så du slipper å lete etter nøklene. Her er det lagt til rette for praktiske løsninger med god plass til kommode eller skoskap. Fra gangen har du enkel tilgang til både soverom, bad og en praktisk innvendig bod.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne, åpen løsning som sømløst integreres med stuen. Innredningen består av tidløse, hvite fronter kombinert med laminert benkeplate, fliser mellom over- og underskap, samt nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr, med tilkoblet ventilator over kokeplassen. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en hyggelig sone for matlagingen, med naturlig plass til spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en praktisk markterrasse på ca. 12 kvm.

Stue
Stuen oppleves som lys og romslig takket være de store glassflatene som inviterer dagslyset inn og gir et fint utsyn. Her er det enkelt å møblere med en komfortabel sofagruppe – et naturlig samlingspunkt for både avslapning og hyggelige lag.

Bad
Et tidløst og funksjonelt baderom med gulvvarme og flislagte vegger. Rommet er godt utnyttet med dusjhjørne med regnfallsdusj, gulvstående toalett, servant med underskap, overliggende speil og opplegg for

vaskemaskin. Et lyst og behagelig rom som gir en god start på dagen.

Soverom
Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her er det også fleksibilitet til å innrede med en plassbebygd garderobeløsning eller en liten kontorkrok om ønskelig.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass på felles parkering. 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.

Sameiet har parkeringsplasser og 18 garasjer på fellestomten. Parkeringsplassene er til fri bruk, mens garasjene er eiet av enkelte av sameierne i Sameiet. Det er seksjonseier som har ansvaret for salg av garasje og carport. De kan selges til markedspris eller høystbydende i Sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Bare sameiet endret farge

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Bori har startet kontrakteringsjobb for nytt takrenne

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på faste masser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner tekket med takpapp. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006. En B-30 og db-35 ytterdør med el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006. Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 12m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer grunnet alder og slitasje.
- Utvendig > Dører grunnet alder og observert bruksmerker på ytterdør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Håndløper er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registret noen skjevheter.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er observert bruksslitasje og baderomsdør er skadet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør. Det er observert rust i fordelerskapet.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning: Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk: Eldre ventilator. Det er ikke utført service de siste 5 årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert og det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredningen fremstår med noe slitasje.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er ukjent om det er utført service på ventilasjonsanlegget de siste 5 årene.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger ved salg: Kjøleskap, komfyr,

oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utdrag fra vedtekter, punk 6-4 Salg, uleie 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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh / 12 000,- . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 529,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr. 900,-
Kabel-tv: kr. 379,-
Nytt taktekke/maling: kr. 1 250,-

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring, snømåking, normal drift og vedlikehold, biloppstillingsplass mm. Listen er ikke uttømmende.

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL.

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 7 496,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon og vann.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er oppgitt å være kr 4 066,40,- Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i fellesutgifter. Kjøper må selv tegne innboforsikring.
- Boligen er ikke tilknyttet alarmsentral.
- Kabel-tv/internett tilknyttet gjennom Telia er inkludert i fellesutgifter.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 709 135,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 836 538,- pr. 2024
Primærbolig: 709 135,- pr. 2024
Sekundærbolig: 2 836 538,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skogmosletta, orgnr. 991737588

Om sameiet
- Sameiets navn er Sameiet Skogmosletta og 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 a drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
- Eiendommen har felles adkomst og parkering. Sameiet har parkeringsplasser og 18 garasjer. Parkeringsplassene er til fri bruk, mens garasjene er eiet av enkelte av sameierne i Sameiet.
- 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.
- Sameiets styre har ikke kontor, men kontaktes på e-post skogmosletta@gmail.com eller via den lukkede gruppa «Sameiet Skogmosletta» på Facebook.
- Hver seksjon i 1.etg skal ha terrasser etter vedtatt plan. Disse skal bekostes og vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Maling bekostes av sameiet.

Driften av sameiet
Sameiet har avtale med Tom-Vidar Severinsen om vaktmestertjenester som inkluderer plenklipping, snømåking og strøing. Han kan også utføre tjenester, som da sameiet må betale ekstra for. Sameierne må selv å vaske fellesgangen. Se eget dokument på sameiet sin Facebook side.

Vedlikeholdshistorikk:
- Malt utvendig et strøk. År: 2009
- Malt utvendig to strøk. År: 2016
- Erstattet / justert skjeve/underdimensjonerte verandaer i 2 etasie. År: 2023
Vedlikehold utføres i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

Styrets arbeid - opplistet i innkalling til årsmøte våren 2025:
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 søppelconteinere, 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

Vedtak fra årsmøte våren 2025:
- Vedtektsendring i punkt 6.3 Fellesboder
- Vedtektsendring punkt 6.3 Områdebelysning på blokkene

Vedtak fra ekstraordinært årsmøte 18.09.25:
Forslag til behandling - Ekstra månedlig innbetaling til vedlikehold:
ElBil ladere utsettes på ubestemt tid og besluttes i et årsmøte.
Årsmøtet frigjør de oppsparte midlene på «malekonto» og «vedlikeholdskonto» for å bytte taktekke og til maling (når det blir nødvendig).
Styret engasjerer Bori til å kontraktere, samt representere sameiet som byggherre for nytt taktekke på bygg 4 i løpet av 2026. Kontrakteringen skal inneholde opsjoner for nytt
taktekke på 2 bygg i årene fra 2027 til 2029, og garasjene i 2030. Utløsning av opsjoner kan kun skje av et årsmøte.
Styret får fullmakt til å innhente en uavhengig takstmann for vurdering av takene på de resterende byggene, utover bygg 4.
Årsmøtet vedtok å øke den månedlige ekstrainnbetalingen med 500,- (fra dagens 750,- til 1250,-) fra og med november 2025 for å finansiere nye tak og maling.

I e-post fra styret datert 01.03.26 skriver de at det ikke er planer om låneopptak, men at det er vedtatt forskuddsbetaling på fremtidige større utgifter. De store utgiftene, som styret kjenner til er:
- Nye tak på alle 7 byggene innen 2030 (ligger som ekstra månedlig innbetaling i dag)
- Male ytterveggene innen et par år (forhåpentligvis dekkes det av det som betales ekstra i dag)
- Legge tilrette for elbil lading. I dag er det ingen mulighet for å lade elbil. Årsmøtet vedtok i fjor å utsette innbetaling til elbil lading, til tak og maling er ferdig. Nye årsmøter kan selvsagt endre på denne prioriteringen.

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

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet pr. 16.02.2026.

Fellesformue
Kr 48 513,- pr. 16.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 1 094 810,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 473 438,-.
Kapitalen blir overført til egenkapital/vedlikeholdsfond.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 1-2 ganger årlig (Valgfritt å delta).

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre.

Sameiets forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr. 23869708

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 685 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med plenareaøler og diverse beplantning. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Velkommen til Skogmosletta 5 – et perfekt hjem for deg som ønsker en kombinasjon av en aktiv livsstil, trygge omgivelser og en enkel pendlerhverdag. Her bor du fint til på Skogmo med marka og flotte turstier som nærmeste nabo, samtidig som du har behagelig gangavstand til Jessheim sentrum og utmerkede pendlermuligheter mot både Oslo og Gardermoen. Området er svært familievennlig med både barnehager og Hoppensprett Akademiet i umiddelbar nærhet. Skogmo barneskole ligger også trygt tilgjengelig via gode gang- og sykkelveier.

Friluftsliv og Fritid
Området er et eldorado for friluftsliv. For beboere på Skogmosletta starter Jessheimmarka nesten rett utenfor døren, med direkte tilgang til et omfattende stisystem via Skogmo skole eller Allergot mot Randbydalen og Langelandsfjellet. Området byr på 135 km blåmerkede stier vedlikeholdt av Ullensaker Turlag (DNT), inkludert Pilegrimsleden og preparerte skiløyper, som sikrer enkel tilgang til aktivt friluftsliv. I tillegg er det kort til Jessheims største naturperle, Nordbytjernet. Her kan du nyte badeplasser, fiskemuligheter og flotte turstier året rundt. For den idrettsglade er det også kort vei til Jessheimbadet, stadion og flerbrukshaller.

Service og Fasiliteter
Når bylivet frister, er det behagelig gangavstand til Jessheim Storsenter og sentrumskjernen, som byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, og Ullensaker Kulturhus med kino og et bredt spekter av kulturtilbud. Jessheim Storsenter, et av landets største kjøpesentre med over 150 butikker som dekker alt fra mote og interiør til elektronikk og dagligvarer. Utenfor senteret finner du den hyggelige Storgata, som huser nisjebutikker og spesialforretninger. Jessheim byr på et rikt utvalg for den matglade, fra internasjonale smaker til lokale favoritter. For en kaffepause er Starbucks, Kaffebrenneriet og tradisjonsrike Aanerud Bakeri trygge vinnere. Inne på storsenteret finner du det moderne konseptet Matcha & Mocha, mens Egon er et yndet treffpunkt med sin sentrale uteservering. Dagligvarehandelen gjør du raskt unna på Kiwi Gystad (ca. 7 min gange) eller Meny Gystadmarka.

Kollektivt og Pendling
Beliggenheten er strategisk for deg som jobber utenfor eller i Jessheim. Du går til Jessheim stasjon på under 15 minutter, hvor kollektivtrafikken tar deg effektivt mot både Oslo og Gardermoen. Nærmeste bussholdeplass (Julius Dahls Veg) ligger kun 500 meter unna, og med bil når du Oslo Lufthavn på ca. 10 minutter og Oslo sentrum på i underkant av en halvtime.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig og privat (sameiets) vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3209/117/420/49:
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
Kommentar: Kjøpekontrakt mellom Skogmo eiendom AS og Sameiet Skogmosletta vedrørende del av eiendommen gnr. 117, bnr. 420 i Ullensaker Kommune. Del av eiendommen som overdras (NOK 22 000,-) er omfattet av reguleringsplan for omkjøringsvei. Midlertidig erverv med rett til adkomst i anleggsfasen. Midlertidig erverv skal tilbakeføres selger i samme stand som ved avståelsen.

22.06.2006 - Dokumentnr: 295051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/79

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke & factoring kr. 27 000,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skogmosletta 5

Nabolaget Skogmo - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressurssente... 484 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 330 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10... 653 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 2.7 km

Offentlig transport

Julius Dahls veg Linje 436, 437, 440, 450	6 min 0.5 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	13 min

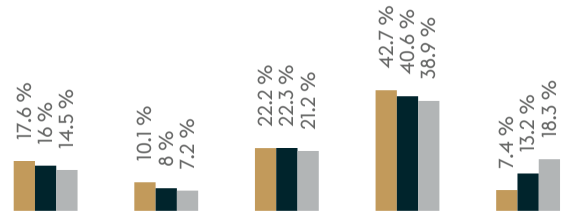
Barnehager

Skogmo Park barnehage	6 min
Skogmo barnehage (0-5 år) 139 barn	12 min 1 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 46 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Gystad	8 min
Meny Gystadmarka	11 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skogmo skole	11 min
Allergot ungdomsskole	12 min
Spenst Jessheim	13 min
Fresh Fitness Jessheim	22 min

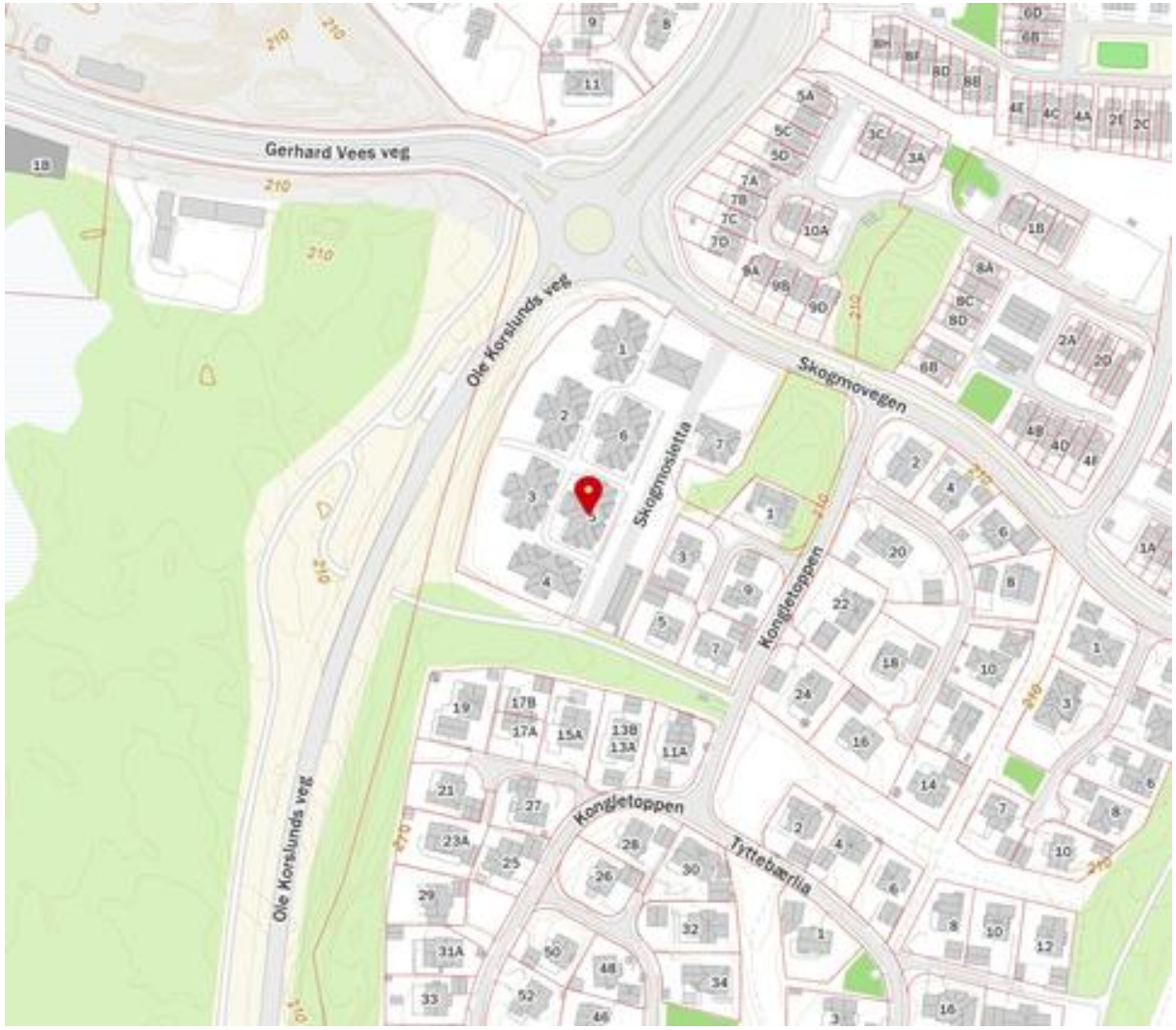
«Fint og trygt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 117, bnr. 420, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3467 **Eiendomsverdi ref nr:** VL1488

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

En B-30 og db-35 ytterdør med el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 12m2

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte plater.
Overflatebehandling himling: Malte takess.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2007

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

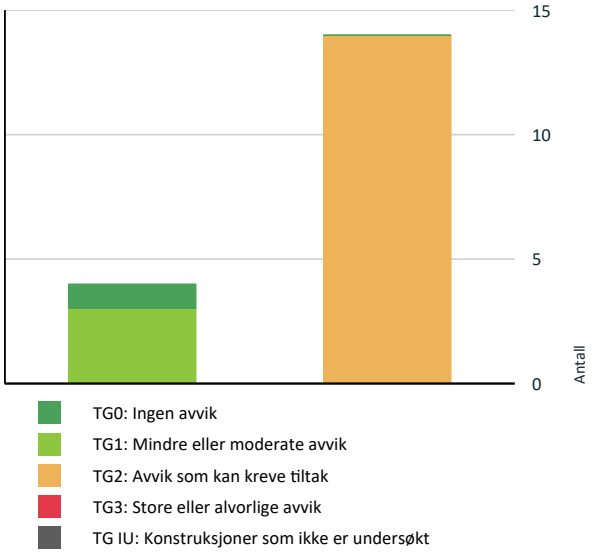
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet takkonstruksjon i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Det er observert noe slitasje på vindusposter.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med el-lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert bruksmerker på ytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 12m2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelatrert forhold.
Konsekvens:
Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:
Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte plater.
Overflatebehandling himling: Malte takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje og baderomsdør er skadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt takess.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Svertesopp er registrert

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring.

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator. Det er ikke utført service de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.
Anbefaler og utføre en service.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

Det er observert rust i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Irr
Konsekvens:
Estetisk: Misfarging og grønn irr på rør.
Funksjonelt: Kan indikere begynnende lekkasje eller svekkelse i koblinger. Hvis det utvikler seg, kan det føre til vannskader.
Vedlikehold: Krever oppfølging for å hindre lekkasje og korrosjonsskader.

Tiltak:
Undersøk om irren skyldes kondens eller lekkasje.
Stram koblinger og kontroller pakninger.
Ved omfattende irr eller lekkasje: Skift ut berørte rør eller koblinger.

Rust i fordelerskapet

Konsekvens
Økt risiko for lekkasje, da korroderte koblinger og festepunkter kan svekkes.
Mulig fuktskade på tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.
Redusert levetid for installasjonen.

Tiltak
Utfør grundig rengjøring og vurder utskifting av korroderte komponenter, inkludert koblinger, rørholdere og eventuelle metallbeslag.
Sjekk om lekkasjevann ledes korrekt til sluk og korriger om nødvendig.
Kontroller at skapet er tett mot fukt, men samtidig tilstrekkelig ventilert.
Vurder total utskifting av fordelerskap dersom korrosjonen er omfattende eller funksjonen er svekket.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og stue/kjøkken.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

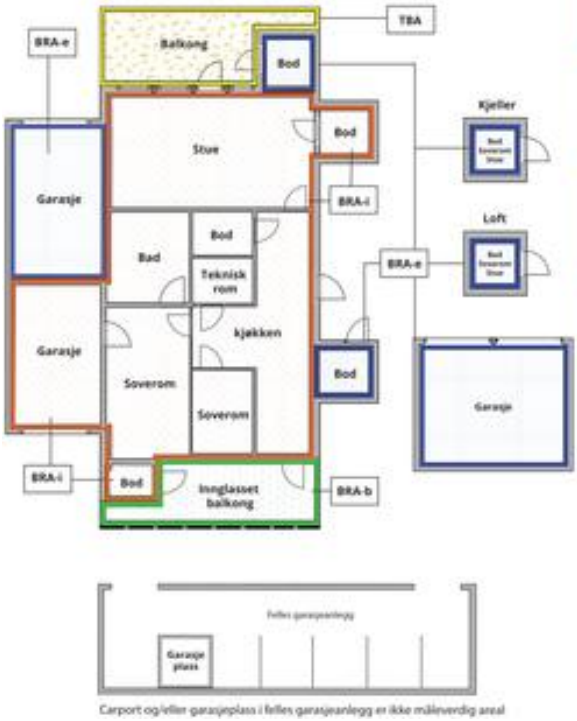
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41			41	12
SUM	**41**				**12**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Alan Ostadi	Kunde
	Terje Hansen	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	420	0	49	10685.6 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Skogmosletta 5

Hjemmelshaver
Ostadi Alan

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
1 / 79

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 10 685,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ostadi, Alan	9578-5999-4-3335155	2026-02-23 12:05:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
47-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Alan Ostadi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mars 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93422589
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bare sameiet endret farge

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Heftelsen på 22 000,- grunner ny vei som sameiet prøver å fjernet

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Bori har startet kontrakteringsjobb for nytt takrenne

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ostadi, Alan	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Ostadi, Alan

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262408**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23439964**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 086 kWh**



Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM

Detaljering

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



Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 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.

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 vegglader minimum med kvalitet Mode 3 – Type 2 montert i garasjen med egen strømmåler og jordfeilbryter type B. Vegglader 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 anliggender 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 forretningsføreren 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 besluttes 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 dekkes 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 gjeldene 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 røkvarslere 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 gang 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 unødig ulempe 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	Røropplegget frem til og med hovedstoppekran i hver boenhet.	Fra hovedstoppekran og alt innvendig røropplegg, 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 framtredende 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 opptrer 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.

P R O T O K O L L

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b3de2e19-6e98-4d44-84de-5a63a7901173
visma sign
www.vismasign.com

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b3de2e19-6e98-4d44-84de-5a63a7901173
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kjersti Marie Ihle
a79735d5-b518-49d9-b7fd-f6f43b7a4505 - 2025-04-09 08:51:09 UTC +03:00
BankID - 186f98a0-e596-40e5-bbcb-3c339c5e4370 - NO

RICHARD MORTEN KILLI
45233f31-0265-4fd5-83bc-2d7f29e0b24f - 2025-04-09 09:21:29 UTC +03:00
BankID - ec04ae37-821b-4e2b-9f73-edd593f7294c - NO

Lars Brede Olsen
32b4ad58-99df-464f-a13e-400912df5de5 - 2025-04-09 14:18:52 UTC +03:00
BankID - f3e5647f-defa-42d3-96e5-64a74437a335 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b3de2e19-6e98-4d44-84de-5a63a7901173
visma sign
www.vismasign.com

P R O T O K O L L

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skogmosletta, avholdt den 18. september 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: 12 stemmeberettigede, 13 fullmakter Totalt: 25 sameiere.

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

Valgt til sekretær ble: Richard Killi

To til å underskrive protokollen ble valgt: Kjetil Normand og Dan Felix Martinsen Thorp

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. Forslag til behandling

2.1 Ekstra månedlig innbetaling til vedlikehold

Forslag til to alternativer (1 og 2). Dette kommer i tillegg til månedlig innbetaling av felleskostnader og kabel tv + for de som eier garasjer/nye carporter.

Vedtak:
ElBil ladere utsettes på ubestemt tid og besluttes i et årsmøte.
Årsmøtet frigjør de oppsparte midlene på «malekonto» og «vedlikeholdskonto» for å bytte taktekke og til maling (når det blir nødvendig).
Styret engasjerer Bori til å kontraktere, samt representere sameiet som byggherre for nytt taktekke på bygg 4 i løpet av 2026. Kontrakteringen skal inneholde opsjoner for å nytt taktekke på 2 bygg i året fra 2027 til 2029, og garasjene i 2030.
Utløsning av opsjoner kan kun skje av et årsmøte.
Styret får fullmakt til å innhente en uavhengig takstmann for vurdering av takene på de resterende byggene, utover bygg 4.
Årsmøtet vedtok å øke den månedlige ekstrainnbetalingen med 500,- (fra dagens 750,- til 1250,-) fra og med november 2025 for å finansiere nye tak og maling.

Digital signert av Kjetil Normand, Dan Felix Martinsen Thorp og møteleder/sekretær Richard Killi.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/72bdc877-7799-47e1-8ead-90455b8fd6ef
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Dan Felix Martinsen Thorp
0a29964f-975d-44e4-9ffc-26d497915542 - 2025-09-19 20:12:00 UTC +03:00
BankID - 0b8669c7-ad8c-4904-8045-0a09a5dd1e84 - NO

Kjetil Normand
ac80b131-9a94-4ff0-b552-ee500948df0f - 2025-09-21 19:18:41 UTC +03:00
BankID - 0d2dd2b0-c0a1-41b6-9b1d-78641c642178 - NO

RICHARD MORTEN KILLI
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Styret Skogmosletta
df136730-d88d-40ae-9e8f-e3f091130932 - 2025-09-21 23:18:53 UTC +03:00
BankID - 88eebc7a-7413-4ff5-9898-dc883cc67a73 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/72bdc877-7799-47e1-8ead-90455b8fd6ef
visma sign
www.vismasign.com

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

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. **GODTGJØRELSER 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 søppelconteinere, 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 brann-slokningsutstyr, 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.

Vektertjeneste/kameraovervåkning:
Sameiet har ikke avtale med noen om vektertjeneste.

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 forsikringssak. 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
Annen 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 annen 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	Richard Morten Killi	Joachim Alexander Ingeborgrud Dyremyhr
Styrets leder	Styremedlem	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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/strøing/feiing	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
Søppeltømming/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**

532 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Dyremyhr, Joachim A I	2025-02-18

Identifikasjon

bankID Dyremyhr, Joachim A I

Navn	Dato
KILLI, RICHARD MORTEN	2025-02-17

Identifikasjon

bankID KILLI, RICHARD MORTEN

Navn	Dato
Holm, Laila	2025-02-17

Identifikasjon

bankID Holm, Laila

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid

20.02.2025 12:34:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Torsdag 18.9.2025 kl 19:00 avholdes årsmøte i Sameiet Skogmosletta
i peisestua på Lykkebo, Leirvegen 6, 2050 Jessheim.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. FORSLAG TIL BEHANDLING

Jessheim, 8.9.2025

I styret for Sameiet Skogmosletta

Kjersti Ihle 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 varslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. FORSLAG TIL BEHANDLING

Årsmøtet må beslutte hvor mye sameiet må øke husleia fra og med november 2025, i forhold til hvilke år sameiet må utføre nødvendige skifte av taktekke, male fasadene og tilrettelegge for elbil lading.
Med 3,2 MNOK tilgjengelig på konto og utgifter de neste årene på ca. 11,2 MNOK, mangler sameiet ca. 8 MNOK de kommende årene.

Takene trenger nytt taktekke
I forbindelse med anbud på å fjerne mose på takene våre har det kommet frem at taktekket på byggene i sameiet dessverre har nådd sin levetid. Vi har fått klar beskjed om at vi må ha nytt taktekke innen 2 -3 år. Bygg 4 er verst, mens bygg 7 er best.
Det originale taktekket fra 2007 beskrives som en billig versjon, med levetid på 15-20 år. Styrene har år etter år forholdt seg til normal levetid på rundt 30+ år, derfor kom dette opp som en meget dyr overraskelse i sommer.
Et tett tak er det viktigste på en bygning, fordi det beskytter hele konstruksjonen mot vanninntrengning, fukt og værpåvirkning.
Bori har fått ett prisestimat fra Shingel på ca 850 000,- inkl mva per bygg.
I tillegg kommer kostnader for garasjene på rundt 700 000,- inkl mva.
Totale kostnader blir ca. 6,7 MNOK

Fasadene trenger ny maling
I 2016 ble fasadene til sameiet vårt malt til en kostnad på 1,42 MNOK. Siden har sameiet gjennomført en husvask i 2020 (for å bevare malingen lengre) til en kostnad på 190 000,- I 2026 er malingen 10 år og i utgangspunktet bør det tilføres ett nytt malingsstrøk (kan kanskje utsettes ett eller to år?).
Styret antar at det vil koste ca. 1,8 MNOK å male fasadene.

Elbil ladere i sameiet
Styret informerte 29.09.2022 at sameiet må vente med å utrede elbilladere i sameiet til ny omkjøringsvei er ferdig. Dette fordi vi sammen må se på hvilke muligheter vi har til eventuell endring (og eller eventuell økning) av p-plasser når støyskjermene rundt blokk 1, vollen og gangveien bak blokk 4 ble ferdig.

Videre utsettelse på elbil ladere kom da kommunen ikke klarte å bli enig med seg selv eller ØRAS om plassering av avfallsbrønnene, noe som igjen vil påvirke hvor vi kan plassere ladere.
Styret estimerer kostnadene til 2 – 3 MNOK. Dette er avhengig av hvor mye som må graves og asfalteres. Dersom vi må øke strøminntaket til sameiet, vil kostnadene økes. Dersom vi skal ha færre ladestasjoner enn 78, synker kostnadene.

Sameiet sin økonomi per 26.08.2025
Vedlikeholdskonto: 2,6 MNOK (hvorav 1,6 MNOK er satt av til maling)
Driftskonto: 0,6 MNOK disponibelt

Vedlikeholdskonto («vedlikeholdsfond»)
Det er ikke vanlig for et sameie å ta opp lån, slik som et borettslag ofte gjør. Årsaken er at et borettslag kan sette eiendomsmassen sin i pant og få en gunstig rente. I et sameie derimot, eies eiendomsmassen av den enkelte sameier. Som regel vil hver enkelt av oss få mye bedre lånebetingelser enn det sameiet kan få. Dette betyr i praksis at større vedlikehold i et sameie betales av hver enkelt sameier når utgiftene påløper. I de fleste sameier synes derfor sameierne at det er bedre å bygge opp en vedlikeholdskonto i forkant. Da har hver sameier et fast månedsbeløp å betale gjennom årene istedenfor engangsutgifter på alt fra noen titalls tusen kroner til kanskje hundre tusen kroner.

På årsmøtet til sameiet 13.03.2023 ble det vedtatt å øke den månedlige innbetalingen til vedlikeholdskontoen med 750,- fra og med juli 2023. Når det var nok til å male sameiet (da anslått til 1,63 MNOK) skulle hver sameier fortsette månedlig innbetaling på 750,- inntil kontoen var på 5 MNOK. Det er kun årsmøtet som kan vedta hva disse pengene skal brukes til.

Garasjebyggene
Garasjene eies i dag av 18 sameiere. I vedtektene står det at 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.

De sameierne som eier garasjer har i noen år før 2023 betalt 500,- en gang i året (totalt 9 000,- til sameiet per år) for sameiet sitt vedlikehold, eksempelvis maling. Den enkelte sameier har selv ansvar for garasjedøra, skifte av lyspærer og egne byggmessige konstruksjoner.
I 2023 ønsket styret at årsmøtet tok stilling til sameierne sin andel av fremtidige innbetalinger, sett i forhold til fremtidige vedlikeholdskostnader på garasjebyggene (maling, tak etc.). Årsmøtet vedtok at det for 2024 skulle betales 100 kr månedlig og styret har ikke endret dette beløpet for 2025. Årsmøtet visste selvfølgelig ikke at levetiden på taket nærmet seg slutten.

Prioritering
Styret er tydelige på at nytt taktekke har første prioritet. Men siden vi har et par år på oss mener styret at det er forsvarlig å ta to og to bygg hvert år, for å holde de ekstra vedlikeholdsinnbetalingene minimale.

2.1 Ekstra månedlig innbetaling til vedlikehold

Dette kommer i tillegg til månedlig innbetaling av felleskostnader og kabel tv + for de som eier garasjer/nye carporter.

Alternativ 1:

Rekkefølge på oppgavene:
2026: Nytt taktekke på bygg 4 og 5
Kostnad: ca 1,7 MNOK
2027: Nytt taktekke på bygg 3 og 6 + El bil ladere på 2 områder
Kostnad: ca 3,0 MNOK (1,7 +1,3 MNOK)
2028: Nytt taktekke på bygg 1 og 2 + male fasadene
Kostnad: ca 3,5 MNOK (1,7 + 1,8 MNOK)
2029: Nytt taktekke på bygg 7 og garasjene + El bil ladere på resten
Kostnad: ca 2,85 MNOK (0,85 + 0,7 + 1,3 MNOK)

- Forslaget forutsetter å erstatte dagens innbetaling til malingskonto på 750 kr per måned fra og med november 2025 til og med juni 2028 med 2 000 kr per måned. Fra og med juli 2028 til og med juni 2029 med 3 000 kr per måned. Årsmøtet frigjør midlene på både vedlikeholdskonto og malingskonto slik alternativet beskriver.

- Ny ekstra innbetaling per måned (istedenfor 750,- til malingskonto)
  Fra 2025 november: 2 000,-
  Fra 2028 juli: 3 000,-
  Fra 2029 juli: 750,-

- Budsjettbalanse:
  2026 juni: 2,75 MNOK (3,2 + 1,25 – 1,7 MNOK)
  2027 juni: 1,62 MNOK (2,75 + 1,87 – 3,0 MNOK)
  2028 juni: -0,01 MNOK (1,62 + 1,87 – 3,5 MNOK)
  2029 juni: -0,05 MNOK (2,8 – 2,85 MNOK)

Alternativ 2:

Rekkefølge på oppgavene:
2026: Nytt taktekke på bygg 4 og 5
Kostnad: ca 1,7 MNOK
2027: Nytt taktekke på bygg 3 og 6 + El bil ladere på 2 områder
Kostnad: ca 3,0 MNOK (1,7 +1,3 MNOK)
2028: Nytt taktekke på bygg 1 og 2 + male fasadene
Kostnad: ca 3,5 MNOK (1,7 + 1,8 MNOK)
2029: Nytt taktekke på bygg 7
Kostnad: ca 0,85 MNOK
2030: Nytt taktekke på garasjene + El bil ladere på resten
Kostnad: ca 2,0 MNOK (0,7 + 1,3 MNOK)

- Forslaget forutsetter å erstatte dagens innbetaling til malingskonto på 750 kr per måned fra og med november 2025 til og med juni 2028 med 2 000 kr per måned. Fra og med juli 2028 til og med juni 2030 med 1 500 kr per måned. Årsmøtet frigjør midlene på både vedlikeholdskonto og malingskonto slik alternativet beskriver.

- Ny ekstra innbetaling per måned (istedenfor 750,- til malingskonto)
  Fra 2025 november: 2 000,-
  Fra 2028 juli 1 500,-
  Fra 2030 juli: 750,-

- Budsjettbalanse:
  2026 juni: 2,75 MNOK (3,2 + 1,25 – 1,7 MNOK)
  2027 juni: 1,62 MNOK (2,75 + 1,87 – 3,0 MNOK)
  2028 juni: -0,01 MNOK (1,62 + 1,87 – 3,5 MNOK)
  2029 juni: 0,55 MNOK (1,40 – 0,85 MNOK)
  2030 juni: -0,05 MNOK (0,55 + 1,40 – 2,0 MNOK)

Vedtak:

Vedtatt at styret får bistand fra Bori for å gjennomføre alternativ … (med følgende endringer).

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 16.02.26
Vår ref.: 532 / 49
Meglers ref.: 47-0005/26

Boligopplysninger

Seksjon	49	**Bolignr**	
Boligselskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA	**Etasje**	1.etg
Adresse	SKOGMOSLETTA 5, 2053 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Alan Ostadi	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.02.26: kr 2 529,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	900	900	900	900	900	900
Kabel-tv	379	379	379	379	379	379
Nytt taktekke/maling	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Total	2 529	2 529	2 529	2 529	2 529	2 529

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

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

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA (orgnr. 991737588)
Antall enheter	72
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 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 586,00
Formue	kr 48 513,00	**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.

Kvittering for levert ordre: 1142998

Oppdragsnummer: 47-0005/26
Matrikkel: 3209/117/420/0/49
Adresse: Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM
Ordre bestilt: 2026-02-16 08:54:14
Ordre ferdig: 2026-02-18 09:45:24

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Eiendomsmeglerpakken bebygd eiendom (PDF)	3178,-
Total	3178,-

Utskriftsdato: 16.02.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/3827/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 10 672 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	148

Navn	Skogmo med bestemmelser, del av 117/6 Jessheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/9/148b.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L
	Delareal 10 673 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B10
	Delareal 21 m^2 **Formål** Frisiktsone

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	148-B12
Navn	Bebyggelsesplan felt B10, Skogmo
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2005
Delarealer	**Delareal** 1 184 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 1 132 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Garasje
	Delareal 479 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** Gangveg
	Delareal 3 323 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Blokk A,B,D,F
	Delareal 90 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Uteplass
	Delareal 11 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Adcomstveg/parkerin
	Delareal 429 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Adkomstveg/parkering
	Delareal 192 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** kj?rbar/gangveg

Delareal 1 066 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn LEK

Delareal 24 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn Kj?rbar/gangveg

Delareal 250 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn Kj?rbar gangveg

Delareal 624 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Blokk C

Delareal 1 287 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn Adkomstveg/parkerin

Delareal 594 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Blokk E

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.06.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/79	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	117/420, 117/420/0/1, 117/420/0/2, 117/420/0/3, 117/420/0/4, 117/420/0/5, 117/420/0/6, 117/420/0/7, 117/420/0/8, 117/420/0/9, 117/420/0/10, 117/420/0/11, 117/420/0/12, 117/420/0/13, 117/420/0/14, 117/420/0/15, 117/420/0/16, 117/420/0/17, 117/420/0/18, 117/420/0/19, 117/420/0/20, 117/420/0/21, 117/420/0/22, 117/420/0/23, 117/420/0/24, 117/420/0/25, 117/420/0/26, 117/420/0/27, 117/420/0/28, 117/420/0/29, 117/420/0/30, 117/420/0/31, 117/420/0/32, 117/420/0/33, 117/420/0/34, 117/420/0/35, 117/420/0/36, 117/420/0/37, 117/420/0/38, 117/420/0/39, 117/420/0/40, 117/420/0/41, 117/420/0/42, 117/420/0/43, 117/420/0/44, 117/420/0/45, 117/420/0/46, 117/420/0/47, 117/420/0/48, 117/420/0/49, 117/420/0/50, 117/420/0/51, 117/420/0/52, 117/420/0/53, 117/420/0/54, 117/420/0/55, 117/420/0/56, 117/420/0/57, 117/420/0/58, 117/420/0/59, 117/420/0/60, 117/420/0/61, 117/420/0/62, 117/420/0/63, 117/420/0/64, 117/420/0/65, 117/420/0/66, 117/420/0/67, 117/420/0/68, 117/420/0/69, 117/420/0/70, 117/420/0/71, 117/420/0/72, 117/420/0/73, 117/420/0/74, 117/420/0/75, 117/420/0/76, 117/420/0/77, 117/420/0/78
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	117/420, 117/420/0/1, 117/420/0/2, 117/420/0/3, 117/420/0/4, 117/420/0/5, 117/420/0/6, 117/420/0/7, 117/420/0/8, 117/420/0/9, 117/420/0/10, 117/420/0/11, 117/420/0/12, 117/420/0/13, 117/420/0/14, 117/420/0/15, 117/420/0/16, 117/420/0/17, 117/420/0/18, 117/420/0/19, 117/420/0/20, 117/420/0/21, 117/420/0/22, 117/420/0/23, 117/420/0/24, 117/420/0/25, 117/420/0/26, 117/420/0/27, 117/420/0/28, 117/420/0/29, 117/420/0/30, 117/420/0/31, 117/420/0/32, 117/420/0/33, 117/420/0/34, 117/420/0/35, 117/420/0/36, 117/420/0/37, 117/420/0/38, 117/420/0/39, 117/420/0/40, 117/420/0/41, 117/420/0/42, 117/420/0/43, 117/420/0/44, 117/420/0/45, 117/420/0/46, 117/420/0/47, 117/420/0/48, 117/420/0/49, 117/420/0/50, 117/420/0/51, 117/420/0/52, 117/420/0/53, 117/420/0/54, 117/420/0/55, 117/420/0/56, 117/420/0/57, 117/420/0/58, 117/420/0/59, 117/420/0/60, 117/420/0/61, 117/420/0/62, 117/420/0/63, 117/420/0/64, 117/420/0/65, 117/420/0/66, 117/420/0/67, 117/420/0/68, 117/420/0/69, 117/420/0/70, 117/420/0/71, 117/420/0/72, 117/420/0/73, 117/420/0/74, 117/420/0/75, 117/420/0/76, 117/420/0/77, 117/420/0/78
Seksjonering Seksjonering	20.06.2006			117/420, 117/420/0/49

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OSTADI ALAN F021095*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skogmosletta 5 2053 JESSHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogmosletta 5	H0106	117/420/0/49	40	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skogmosletta 5 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	2053 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	807 Gystad	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	7 Skogmo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23439964		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	20.06.2007

1: Bygning 23439964: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 20.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	488
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	488
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.06.2006	20.06.2006	
Igangsettingstillatelse	20.06.2006	20.06.2006	
Tatt i bruk	20.06.2007	22.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogmosletta 5	H0106	117/420/0/49	40	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	244	0	244	0	0	0
H01	6	244	0	244	0	0	0

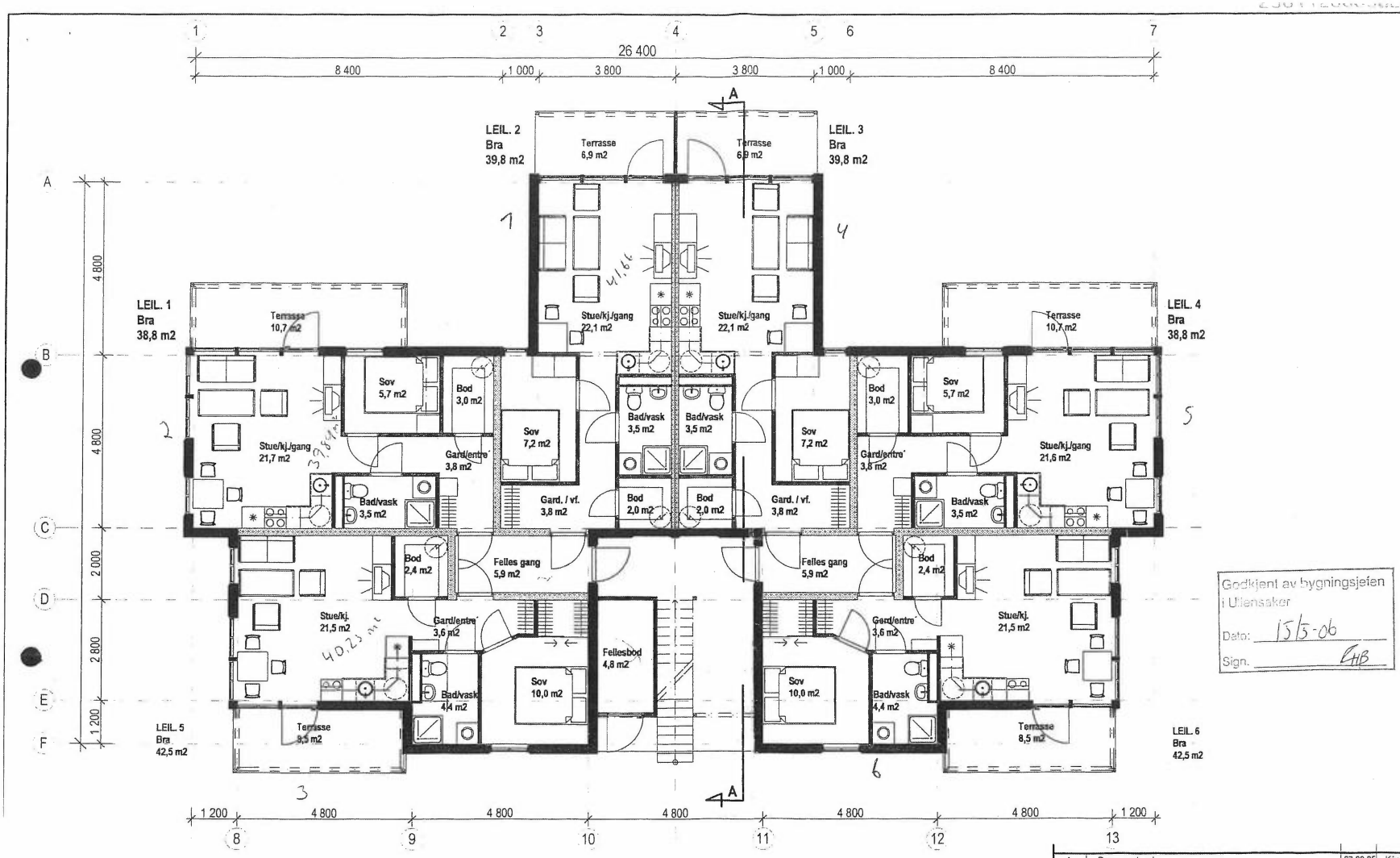
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 117/420

Bruksnavn	B 10	Beregnet areal	10685.6
Etablert dato	25.02.2000	Historisk oppgitt areal	11226,6
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668742.23	621607.36		Ja	10685.6	



Godkjent av bygningssjefen i Ullensaker
Dato: 15/5-06
Sign. HB

Plan 1. etasje

Index		Dato	Tegner	Kontrollert	Godkjent
A	Rammesøknad	27.09.05	Kåre		

BLOKK A
B10 Skogmo

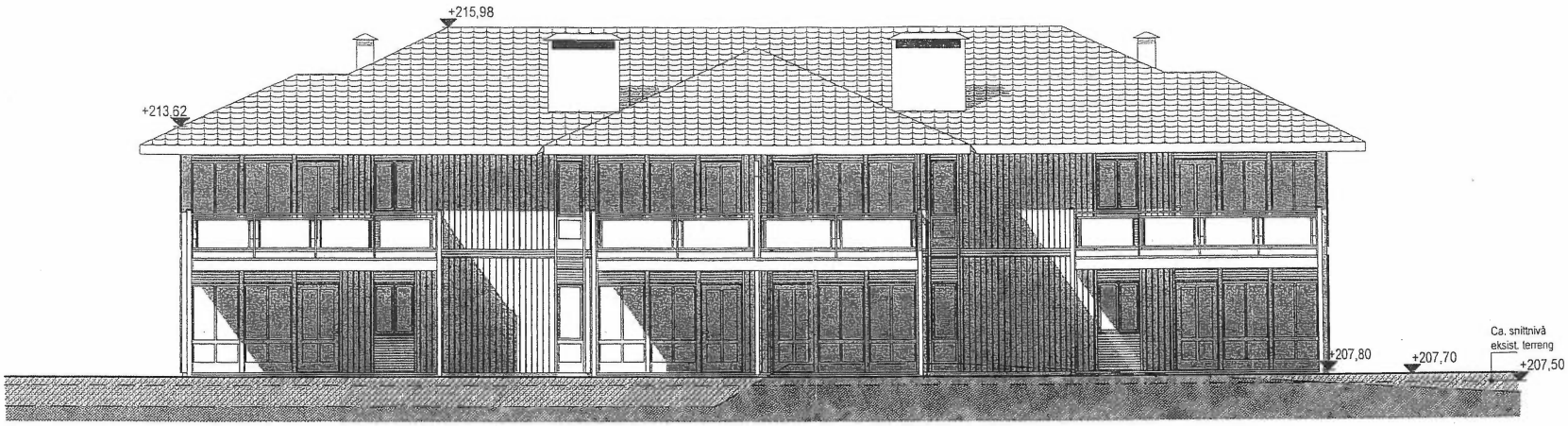
Plan 1. etasje

Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
05.01.05	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1051A	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

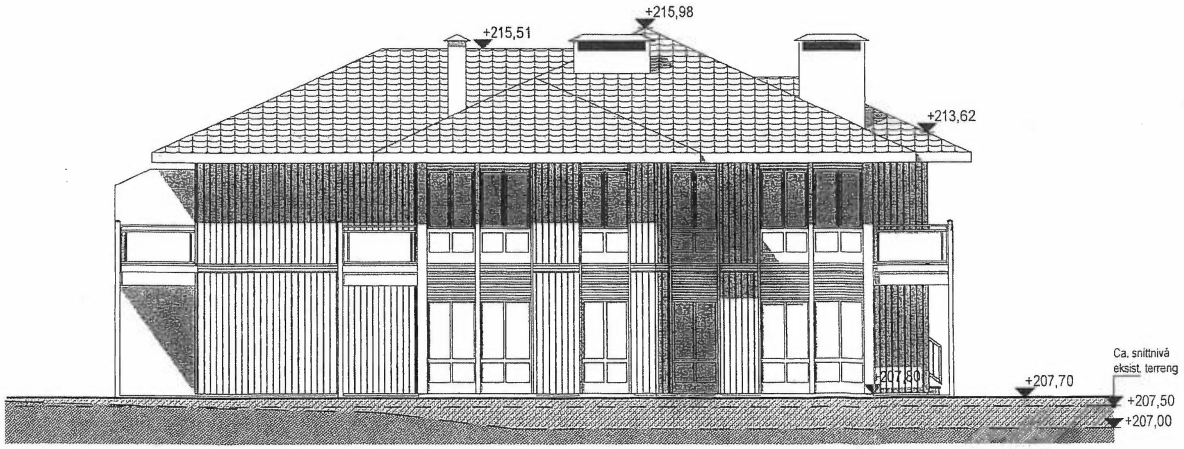
Tiltakshaver:
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT ØVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF 63 97 31 70 FAX 63 97 33 86

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



Fasade mot vest



Fasade mot syd

15/5-06

Ny terrenglinje
Eksisterende terrenglinje
Fast grunn
Fylling

Index		Dato	Tegner	Kontroller	Godkjent
A	Rammesøknad	27.09.05	Kåre		

BLOKK A
B10 Skogmo

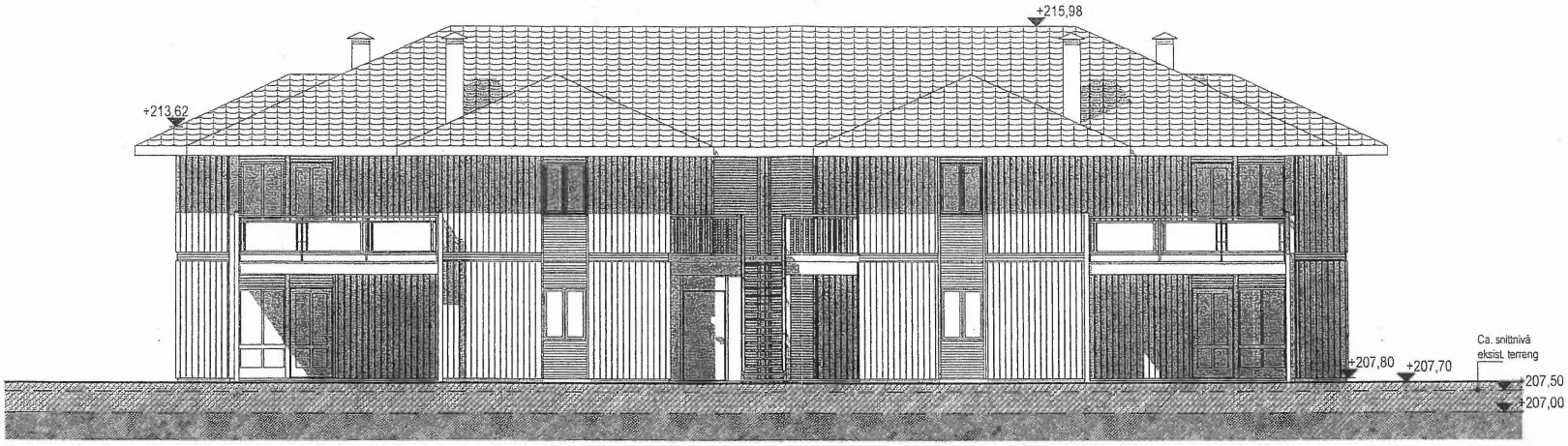
Fasade syd og vest

Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
28.02.05	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1200A	Arkivnr.:	Henvisning:	Index: A	

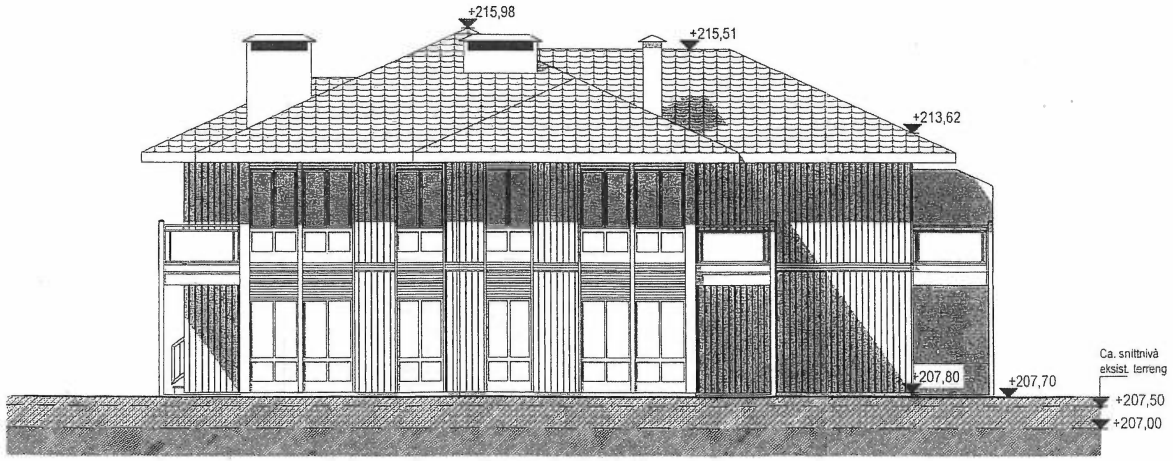
Tiltakshaver:
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 269, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79 FAX 63 97 33 85

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



Fasade mot øst



Fasade mot nord

Ny terrenglinje
Eksisterende terrenglinje
Fast grunn
Fylling

A	Rammesøknad		27.09.05	Kåre	
Index			Dato	Tegner	Kontroller / Godkjent

BLOKK A
B10 Skogmo

Fasade nord og øst

Dato: 28.02.05	Tegnet av: Kåre	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1201A	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79, FAX. 63 97 33 86

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 420 SNR: 49

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM								

EIENDOM:

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11222,6 m2. . ☒ Snr. 49 har en andel på 1/79 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "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.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

VEG, VANN OG AVLØP:

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

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

☐ Vannmåler er installert. ☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Kommunale avgifter for 2026 er kr. 8339,-. ☒ Eiendommen har kr. 0 i restanse for kommunale avgifter.

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

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2006 . Garasje byggemeldt _. Tilbygg byggemeldt _.

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

Andre opplysninger

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM								

Eiendommen ligger utenfor dagens flystøysoner.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

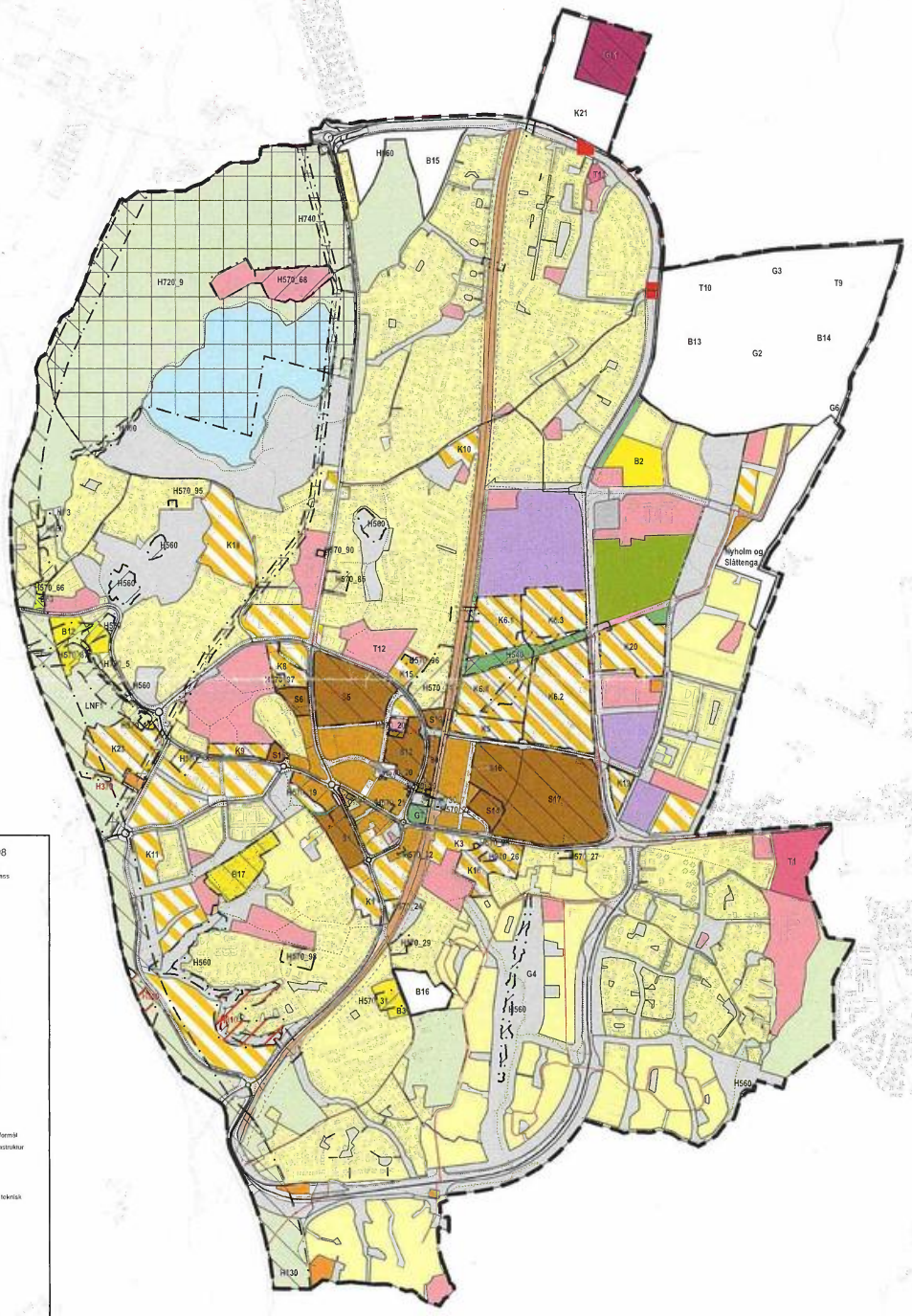
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H750 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med viktig innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnefund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel/ teknisk
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Fritidsområde
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrasse

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn
Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER **3**
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 3
§ 1.6 Felles planbestemmelser 3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 6
§ 1.10 Naturmangfold 6
§1.11 Grønnstruktur 6
§ 1.12 Vassdragssoner 7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 8
§ 1.15 Mobilitet 9
§ 1.16 Miljøkvalitet 10
§ 1.17 Støy 11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 12

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL **13**
§ 2.1 Byggehøyder 13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 21
§ 2.8 Grønnstruktur 22
§ 2.9 Nåværende boligområder 23
§ 2.10 Hensynsoner 23

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM **30**
§ 4.1 Generelt 30
§ 4.2 Arealkrav for parkering 30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 30
§ 4.4 HC-parkering 30
§ 4.5 Sykkelparkering 30
§ 4.6 Parkering til service 30
§ 4.7 Bildelingsordning 30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 30

KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER **32**
§ 5.1 Utdypende forklaringer 32
§ 5.2 Definisjoner 32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanen skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.
Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnytting
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 2.10 Hensynssoner

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen, og skal sikres i offentlig rom. I offentlig tilgjengelig park/torg stilles krav til minimum ett kunstelement.

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parsellhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnytting til bebygd areal (BYA) = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

For nye planområder angir kapittel 3 § 2 en illustrasjon av forventet utnyttelse. Illustrasjonen er retningsgivende.

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.
Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder.
Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

Til planforslag skal det utarbeides stedsanalyse. Innhold av analysen skal reflektere prosjektets kompleksitet og avklares ved regulering.

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Til planforslag skal det utarbeides estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet. Innholdet i redegjørelsen avklares i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse
«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter
Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen utformes som en godt tilpasset og funksjonell del av bebyggelsen, og er i tråd med retningslinjene for svalganger. Vurderingen skal være klart restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger
Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:
- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.
- Gangarealet må være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

Planforslag skal bidra til gode og trygge uteoppholdsarealer, sosiale møteplasser, og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen ivaretar krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer, og planens bidrag for å oppnå kommunens mål om trivsel og fellesskap. Innholdet i redegjørelsen avklares ved regulering. Krav til, og detaljeringsgrad for utomhusplan, avklares i bestemmelser til reguleringsplan.

1.8.7 Skilt og reklame

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljøet og tilpasse seg bygningens arkitektur. Mengden skilt og reklame i kulturmiljøer og på bevaringsverdig bygg skal begrenses.

1.8.8 Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad. konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.
Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, revidert 22.05.2014).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.
Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

~~Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190).~~

~~Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.~~

~~Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.~~

~~Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.~~

~~Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.~~

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.
Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

Til planforslag skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 5) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.
- For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.
- Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	**Antall boenheter i et planområde**
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

** I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.
Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:
i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:
- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
b. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivaretatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett, som inngår i detaljhandelsbegrepet, tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

1.19.2 ~~Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

~~Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.~~

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.
Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.~~

~~Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.
Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.
Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.
Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.
Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.
Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.
Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan
Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.
Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.
Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97)
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66)
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

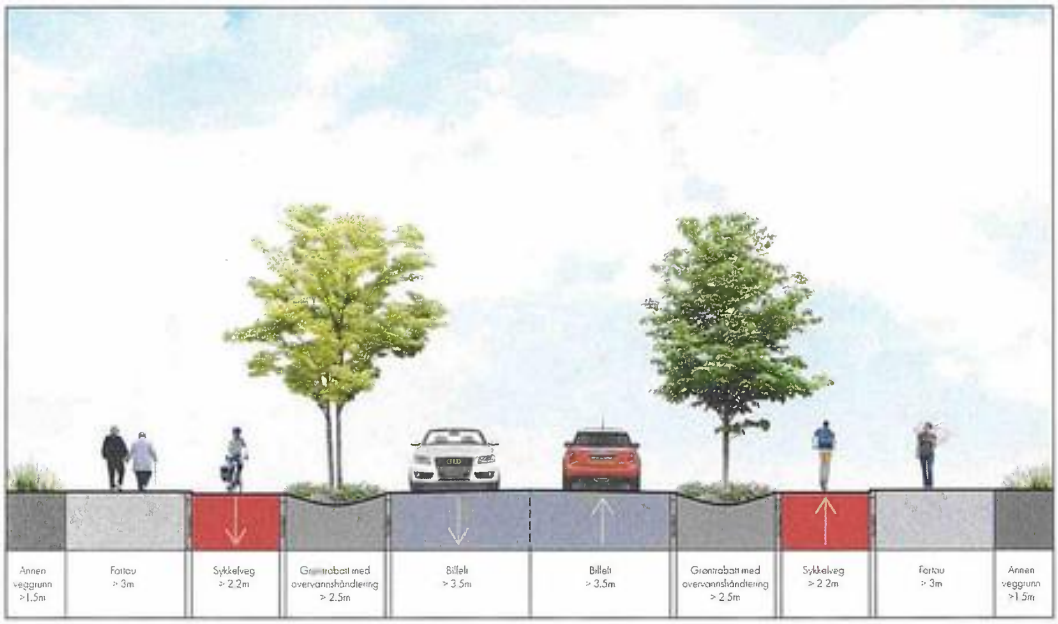
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 117/420/0/49
Adresse: Skogmosletta 5
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 18.02.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	117	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Skogmosletta 5, 2053 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 146,56 kr
Renovasjon	3 964,91 kr
Vann	1 385,28 kr
Sum	**7 496,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	40 m2	29.90	1/1	30 %	1 554,80 kr	0,00 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	40 m2	48.30	1/1	30 %	2 511,60 kr	0,00 kr
					Sum	**4 066,40 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling

3 Byggmester AS
Gjerdrumsvn 2A
2040 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2007/769-27		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, Furusethgt. 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

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 13.12.93.

.....
Ordfører.

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

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%.

- Før et område kan bebygges skal det utarbeides tomtedelingsplan for området før det gis byggetillatelser. Dersom endelig tomtedelingsplan ikke fraviker fra deling som er angitt stiplet på reguleringsplanen, frafaller kravet om egen tomtedelingsplan.

- Ved fastsetting av byggegrenser på hver enkelt tomt i tomtedelingsplanen, kan bygningsrådet tillate at bolighus plasseres nærmere tomtegrense enn 4 m.

- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje, 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 inngangslekeplasser 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.

§ 6.

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.

****

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 117/420/0/49
Adresse: Skogmosletta 5
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

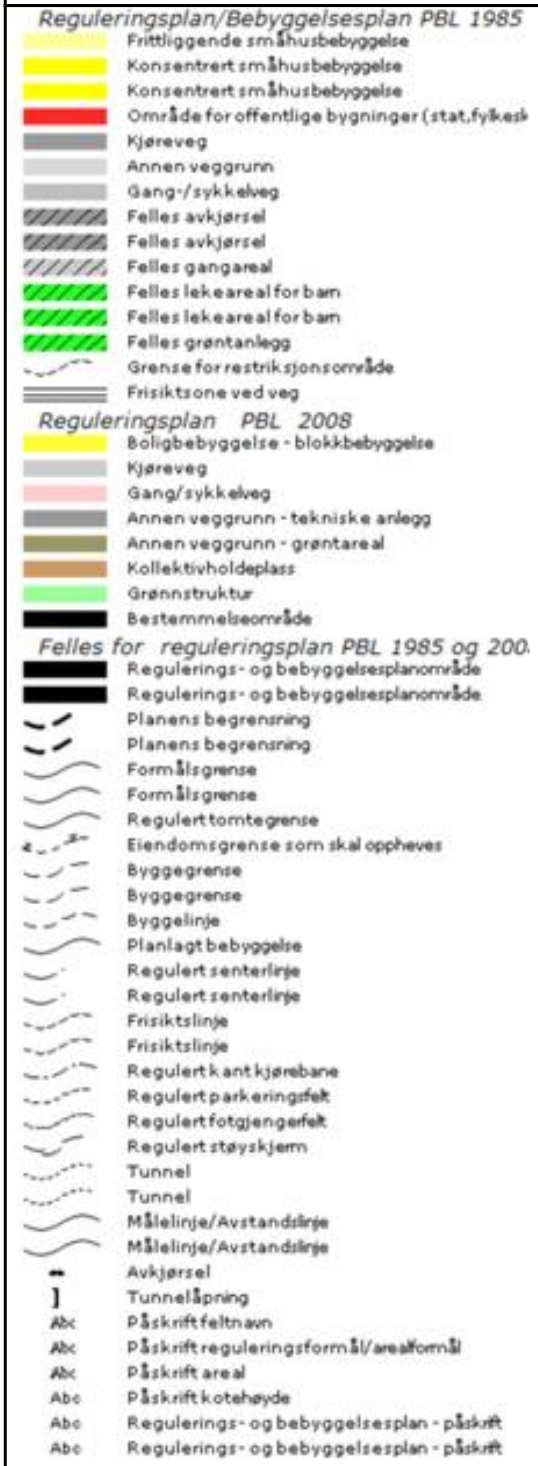
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 117/420/0/49
Adresse: Skogmosletta 5
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

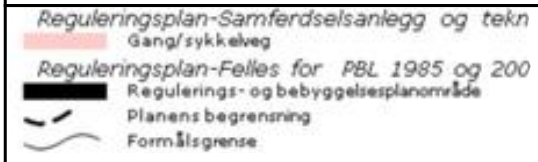
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 117/420/0/49
Adresse: Skogmosletta 5
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

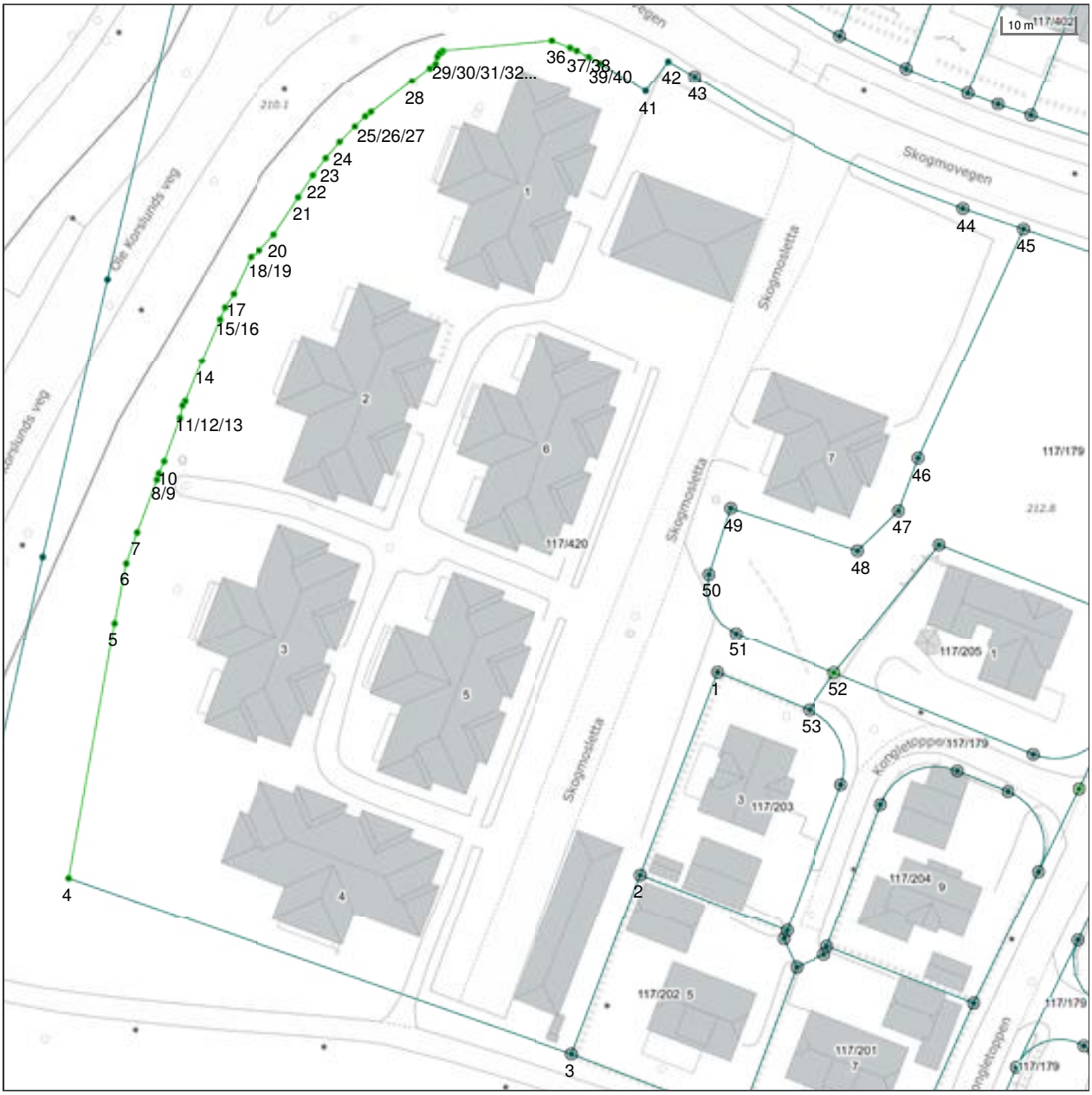


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 16.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 117/420//49



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 685,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668742,23	**Øst**	621607,36	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668725,22	621632,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,55	
2	6668697,23	621623,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,59	
3	6668672,4	621614,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,25	
4	6668694,22	621544,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,01	
5	6668729,35	621550,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,50	
6	6668737,55	621551,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,30	
7	6668741,79	621552,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
8	6668749,03	621555,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,65	
9	6668749,9	621555,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
10	6668751,58	621556,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
11	6668757,51	621558,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
12	6668759,23	621558,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
13	6668759,85	621558,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
14	6668765,49	621560,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,02	
15	6668771,32	621563,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
16	6668772,97	621563,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
17	6668774,85	621564,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
18	6668779,94	621566,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
19	6668780,85	621568,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
20	6668783,08	621570,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,96	
21	6668788,26	621573,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08	
22	6668791,31	621575,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
23	6668793,69	621576,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
24	6668795,97	621578,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
25	6668798,13	621580,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
26	6668799,55	621582,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
27	6668800,2	621582,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
28	6668804,69	621588,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,04	
29	6668806,56	621590,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
30	6668807,19	621591,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	

31	6668808,21	621591,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
32	6668808,67	621591,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
33	6668808,85	621592,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,32	
34	6668808,96	621592,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
35	6668809,05	621592,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
36	6668810,92	621607,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,15	
37	6668810,03	621609,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,66	
38	6668809,64	621610,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
39	6668808,85	621612,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
40	6668807,99	621614,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
41	6668804,3	621620,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,29	
42	6668808,57	621623,249	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
43	6668806,59	621626,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,17	
44	6668789,74	621664,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,09	154,19
45	6668787,23	621672,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,72	
46	6668755,44	621659,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,47	
47	6668748,18	621656,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,66	
48	6668742,58	621651,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,78	
49	6668747,77	621633,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,43	
50	6668738,67	621631,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,48	
51	6668730,75	621635,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,75	6,46
52	6668725,68	621648,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,61	
53	6668720,51	621645,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,16	

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
957329152
org.nr./~~fødselsnr.~~
STATENS KARTVERK

KJØPEKONTRAKT OG FULLMAKT

mellom

Skogmo Eiendom AS

og

Sameiet Skogmosletta

vedrørende

del av eiendommen gnr. 117 bnr. 420 i Ullensaker kommune

EMILIE A. S. LANGELAND
ADVOKAT
Emilie A.S. Langeland
Riktig kopi attesteres

Doknr: 350689 Tinglyst: 30.03.2022
STATENS KARTVERK

GBB

1. PARTER

Denne avtalen er inngått
mellom

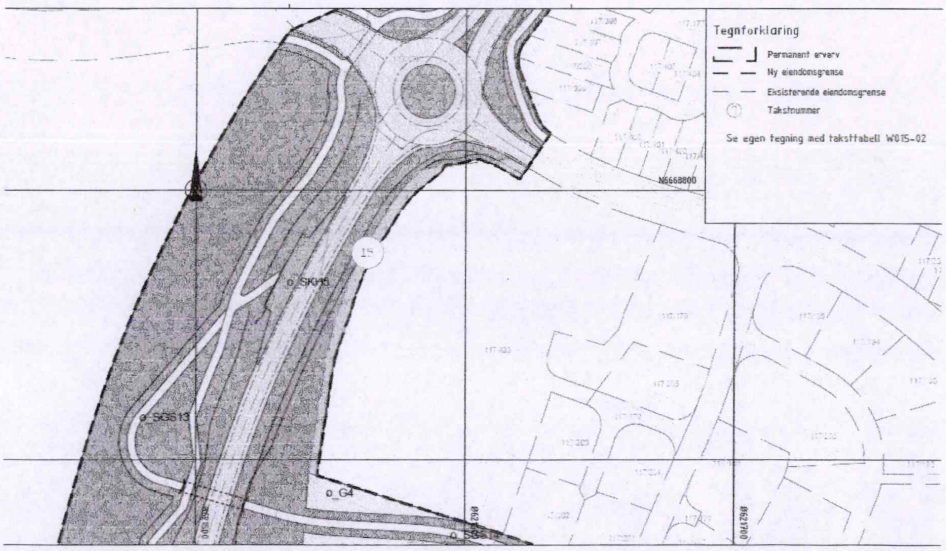
Sameiet Skogmosletta, org.nr. 991 737 588
Ved styrets leder Ann Bente Bergersen
Skogmosletta 5
2053 Jessheim
(heretter kalt SELGER)

og

Skogmo Eiendom AS, org. nr. 912 486 990
Finstadhagan 17
1930 AURSKOG
(heretter kalt KJØPER)

2. SALGSOBJEKT

SELGER eier og er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 117 bnr. 420 i Ullensaker kommune. Salgsobjektet er en mindre del av denne på ca. 534,6 m² omfattet av reguleringsplan for Omkjøringsveien. Arealet fremgår av nedenstående kartutsnitt:



Salgsobjektet er i det følgende omtalt som "Eiendommen".

SELGER og KJØPER er enige om at Eiendommen skal overdras fra SELGER til KJØPER på de vilkår som følger av denne avtalen.

3. KJØPESUM

Kjøpesummen for Eiendommen fastsettes til en rund sum på NOK 22 000,-.

I tillegg til kjøpesummen for Eiendommen skal KJØPER betale kostnadene ved salget, så som kostnader til fradeling, oppmåling, tinglysing mv.

4. Midlertidig erverv, erstatninger for innretninger, støyreduserende tiltak mv.

Ut over Eiendommen, kan det bli aktuelt å benytte noe av SELGERS øvrige eiendom midlertidig i anleggsfasen for Omkjøringsveien. Dersom det blir behov for det, skal SELGER varsles i god tid, og det skal avtales en rimelig erstatning basert på inngrepets størrelse og varighet. Midlertidig beslaglagt areal skal tilbakeføres til SELGER i samme stand som ved avståelsen, slik at alle skader skal repareres.

Dersom det ved både permanent og midlertidig avståelse blir nødvendig å flytte gjerder eller andre innretninger, er KJØPER ansvarlig for det. Det kan eventuelt avtales at SELGER gjør det mot å få godtgjort det beløpet som det ville kostet SELGER å utføre arbeidet.

Særskilte avtaler om tilleggserstatning etter dette punkt 4 eller på grunn av andre særskilte forhold, gjøres som tillegg til denne avtalen, og kan gjøres på e-post mellom partene. Muntlige avtaler gjort på befaring e.l. skal bekreftes skriftlig, helst ved elektronisk kommunikasjon.

KJØPER sørger for støyreduserende tiltak på vollen som allerede er utenfor eiendommen og forlenges forbi garasjen. Hvordan løsningen blir eksakt, avklares i forbindelse med detaljprosjektering, men det vil utføres støyreduserende tiltak som gjør at eiendommen ikke lenger ligger i gul støysone. Ved behov for ytterligere støyreduserende tiltak ut over dette, kan KJØPER også foreta andre støyreduserende tiltak på eiendommen, også på bygningens fasade.

KJØPER og Ullensaker kommune har rett til tilkomst over eiendommen for anlegg, drift, vedlikehold, fornyelse mv. av støytiltak på eiendommen.

5. OPPGJØR OG OVERTAKELSE

Kjøpesummen innbetales SELGERS konto 9666 01 17137 (ingen KID) innen fire uker fra underskrevet kjøpekontrakt, eller så snart heftelsesforholdene er tilfredsstillende ordnet.

SELGER tiltrer Eiendommen og overtar eiendomsretten til den når kjøpesummen er innbetalt. Eiendommen overdras heftelsesfritt, det vil si uten alle heftelser ut over eventuelle stedbundne servitutter e.l. som ikke SELGER kan råde over. KJØPER kan ved behov betale kjøpesummen direkte til panthaver(e) om det er nødvendig.

6. SELGERS PLIKTER ETTER OVERTAKELSE

- Gi nødvendige fullmakter for å få Eiendommen fradelt, oppmålt og tilhjemlet KJØPER eller det offentlige, om nødvendig ved å utstede skjøte.
- Bidra i nødvendig utstrekning til sletting av heftelser.

7. SKATTE-, AVGIFTS- OG REGNSKAPSMESSIGE KONSEKVENSER

OBB

Hver av partene er selv ansvarlig for de skatte-, avgifts- og regnskapsmessige konsekvenser innholdet i denne avtalen har og til enhver tid kan ha. Dette gjelder også skattemessige forhold som kan gjøre seg gjeldende etter at avtalen er inngått.

8. TINGLYSING

KJØPER kan tinglyse denne kjøpekontrakten på gnr. 117 bnr. 420 i Ullensaker. Kontrakten kan kreves slettet innen rimelig tid etter at Eiendommen er skilt ut og hjemmelen overført til KJØPER eller veimyndighetene.

9. FULLMAKT

Denne avtalen gir Skogmo Eiendom AS eller den Skogmo Eiendom AS utpeker, ugjenkallelig fullmakt til å gjøre alt som er nødvendig for å få eiendommen fradelt og oppmålt, derunder å signere delingssøknad eller begjære grensejustering eller arealoverføring. Dette punktet skal ikke tinglyses.

10. SIGNATUR

Denne avtalen er i dag signert i to originale eksemplarer, ett til SELGER og ett til KJØPER.

Jessheim 9/11 Oslo, _____ september 2021

Aurskog, 15/11 _____ september 2021

SELGER

Boligsameiet Skogmosletta

Ann Bente Bergersen
Anne Bente Bergersen

Richard Morten Killi

Laila Holm
Laila Holm

~~Simen Eskild Lundby~~

KJØPER

Skogmo Eiendom AS

Bjørn Petter Bjørgo

Returneres etter tinglysing til:

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

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
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]
12.11.12.0[redacted]	HANS DAHL	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	G	13	B	1	G	25	B	1	G	37	B	1	G	49	B	1	G
2	B	1	G	14	B	1	G	26	B	1	G	38	B	1	G	50	B	1	G
3	B	1	G	15	B	1	G	27	B	1	G	39	B	1	G	51	B	1	G
4	B	1	G	16	B	1	G	28	B	1	G	40	B	1	G	52	B	1	G
5	B	1	G	17	B	1	G	29	B	1	G	41	B	1	G	53	B	1	G
6	B	1	G	18	B	1	G	30	B	1	G	42	B	1	G	54	B	1	G
7	B	1		19	B	1		31	B	1		43	B	1		55	B	1	
8	B	1		20	B	1		32	B	1		44	B	1		56	B	1	
9	B	1		21	B	1		33	B	1		45	B	1		57	B	1	
10	B	1		22	B	1		34	B	1		46	B	1		58	B	1	
11	B	1		23	B	1		35	B	1		47	B	1		59	B	1	
12	B	1		24	B	1		36	B	1		48	B	1		60	B	1	

Sum tellere: . = nevner: . FORTS. EGET BILAG

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Tilsvarende grunn er møtt med dunaar stiplet linje 23/1-06 Sidder 1. etg. og indeht 5. med Gorm Eimarsen. Hauset

STATENS KARTVERK

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
KLØFTA. 14.02.06	ETTER GENERAL FULLMAKT ØYSTEIN EINARSEN GORM EINARSEN 3 BYGG MESTER AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet 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	
117	420			Ullensaker kommune kommune

Dato	Stempel og underskrift
14/6-06	Postboks 2051 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 sameiemøtets samtykke 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.

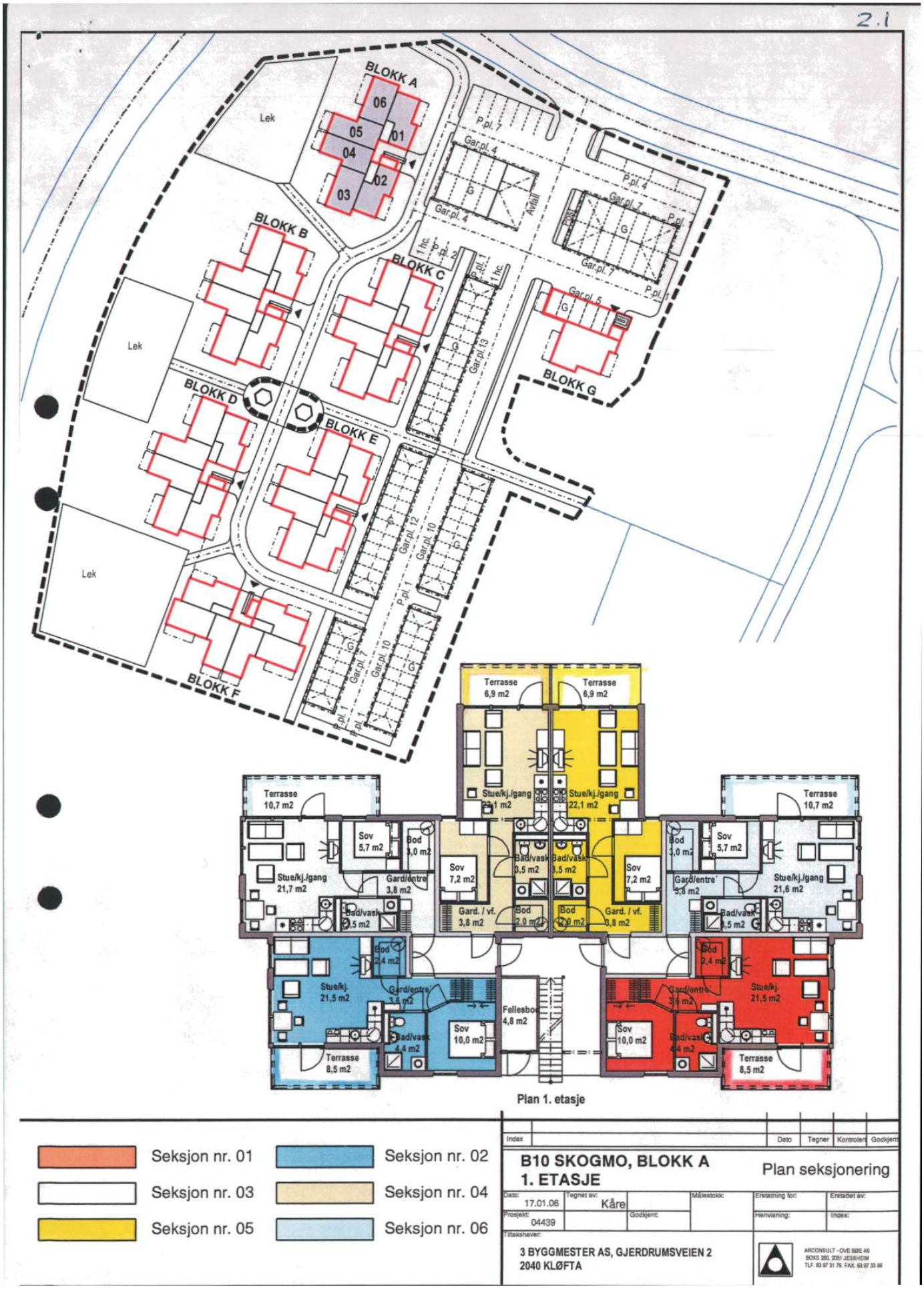
S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
61	B	1	G	73	B	1	G												
62	B	1	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

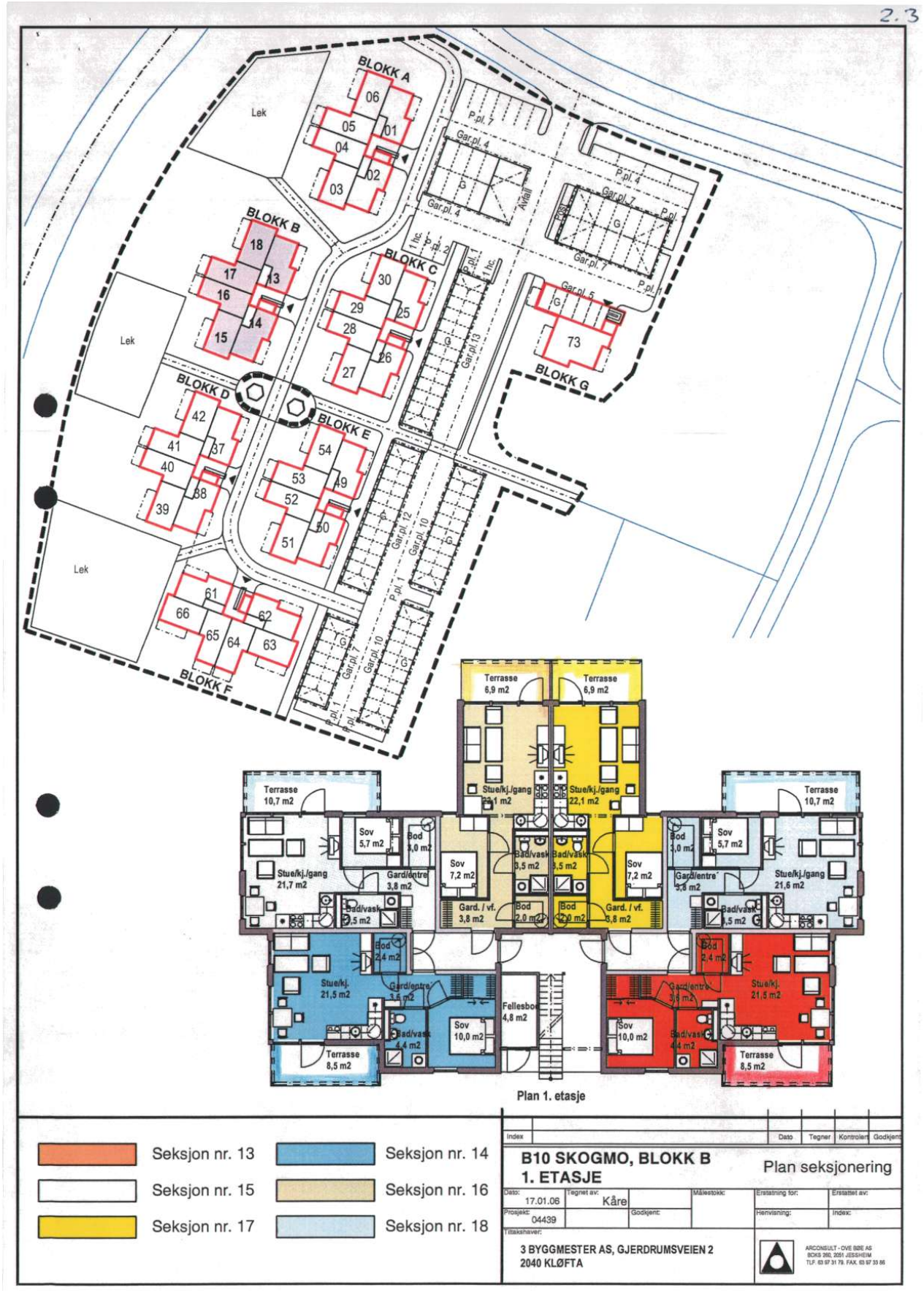
4. Supplerende tekst

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.

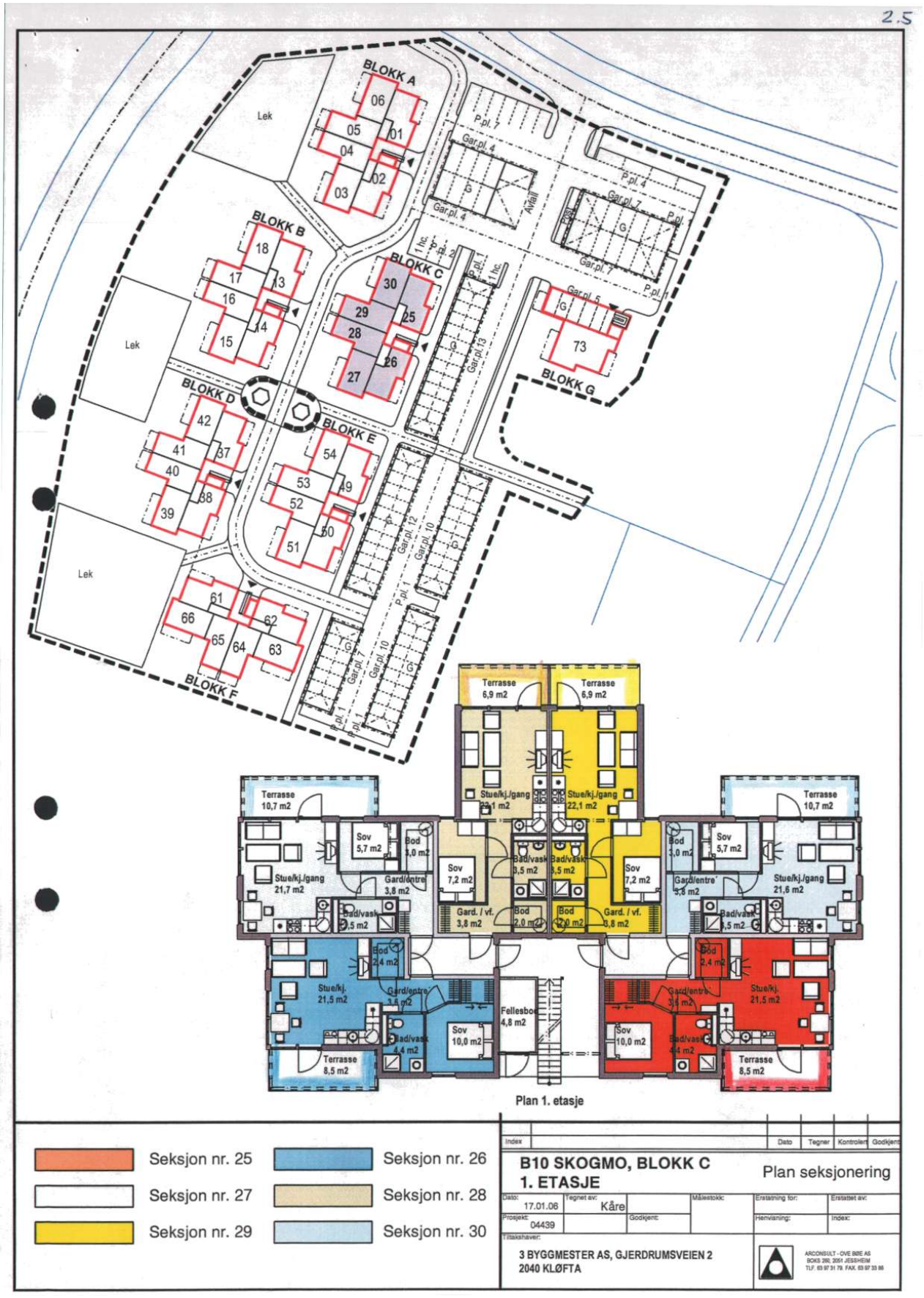
Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97


2.1
BLOKK A
06
05
04
03
02
01
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
P.pl. 7
Gar.pl. 4
P.pl. 4
Gar.pl. 7
P.pl.
Gar.pl. 5
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
P.pl. 1
1 hc.
Terrasse 6,9 m2
Terrasse 6,9 m2
Terrasse 10,7 m2
Terrasse 10,7 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Sov 5,7 m2
Bod 3,0 m2
Stue/kj./gang 21,7 m2
Gard/entre 3,8 m2
Sov 7,2 m2
Bad/vask 3,5 m2
Gard. / vf. 3,8 m2
Bod 2,0 m2
Sov 7,2 m2
Bod 3,0 m2
Sov 5,7 m2
Gard/entre 3,8 m2
Stue/kj./gang 21,6 m2
Bad/vask 3,5 m2
Bod 2,4 m2
Stue/kj. 21,5 m2
Gard/entre 3,8 m2
Bad/vask 4,4 m2
Sov 10,0 m2
Fellesbod 4,8 m2
Terrasse 8,5 m2
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 01
Seksjon nr. 02
Seksjon nr. 03
Seksjon nr. 04
Seksjon nr. 05
Seksjon nr. 06
Index
Dato
Tegner
Kontrolert
Godkjent
B10 SKOGMO, BLOKK A
1. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79. FAX. 63 97 33 86

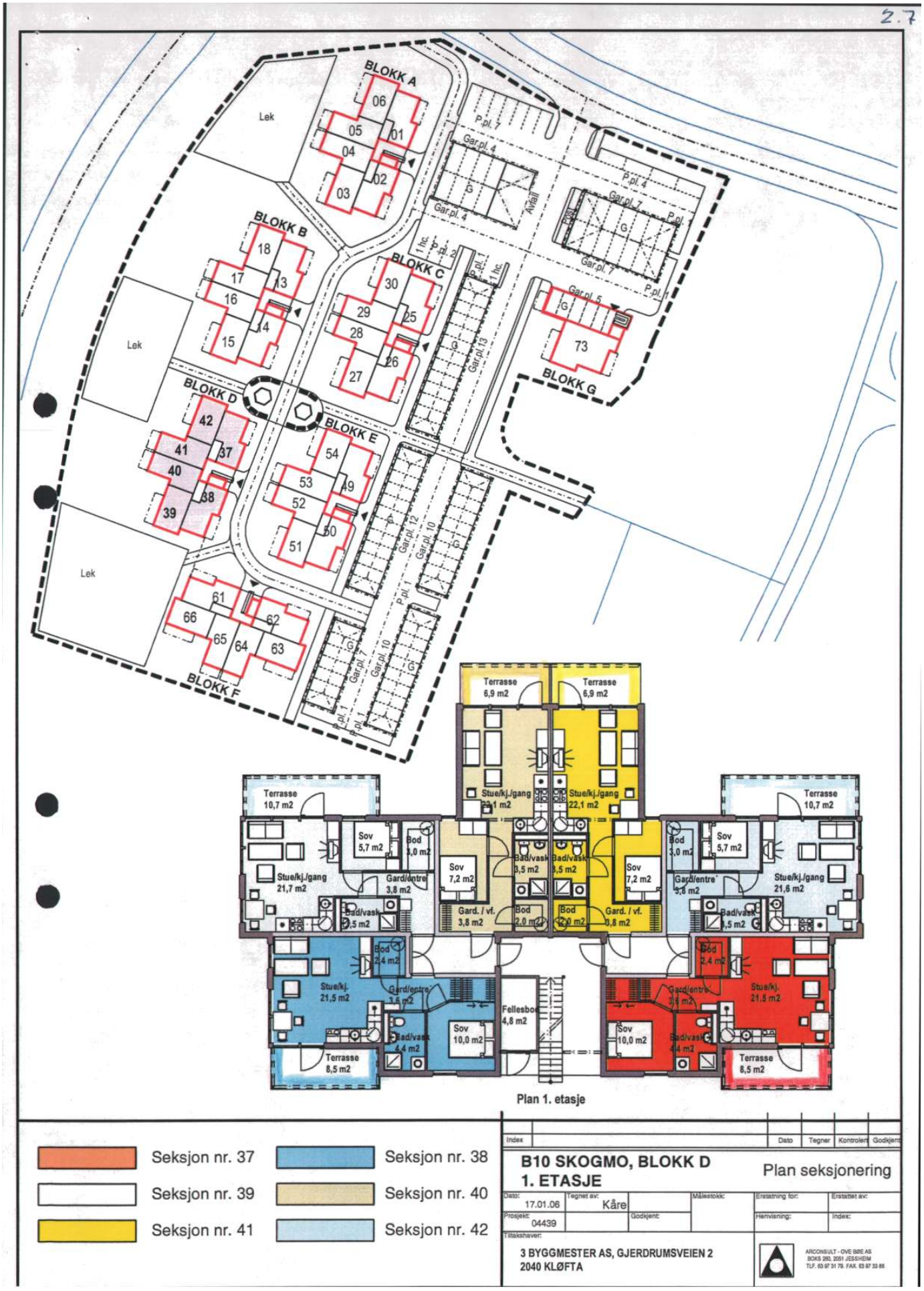

2.2
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
P.pl. 7
Gar.pl. 4
P.pl. 4
Gar.pl. 7
P.pl. 1
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Gar.pl. 7
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 07
Seksjon nr. 08
Seksjon nr. 09
Seksjon nr. 10
Seksjon nr. 11
Seksjon nr. 12
B10 SKOGMO, BLOKK A
2. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Prosjekt: 04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA


2.3
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 5
Gar.pl. 10
Gar.pl. 12
Gar.pl. 13
P.pl. 1
P.pl. 4
P.pl. 7
Avfall
Terrasse 6,9 m2
Terrasse 6,9 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Terrasse 10,7 m2
Terrasse 10,7 m2
Sov 5,7 m2
Bod 1,0 m2
Stue/kj./gang 21,7 m2
Gard/entre 3,8 m2
Sov 7,2 m2
Bad/vask 3,5 m2
Gard. / vf. 3,8 m2
Bod 2,0 m2
Sov 7,2 m2
Gard/entre 3,8 m2
Sov 5,7 m2
Bod 1,0 m2
Stue/kj./gang 21,6 m2
Bad/vask 3,5 m2
Bod 2,4 m2
Stue/kj. 21,5 m2
Gard/entre 3,5 m2
Bad/vask 4,4 m2
Sov 10,0 m2
Fellesbod 4,8 m2
Terrasse 8,5 m2
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 13
Seksjon nr. 14
Seksjon nr. 15
Seksjon nr. 16
Seksjon nr. 17
Seksjon nr. 18
B10 SKOGMO, BLOKK B
1. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 70, FAX. 63 97 33 66

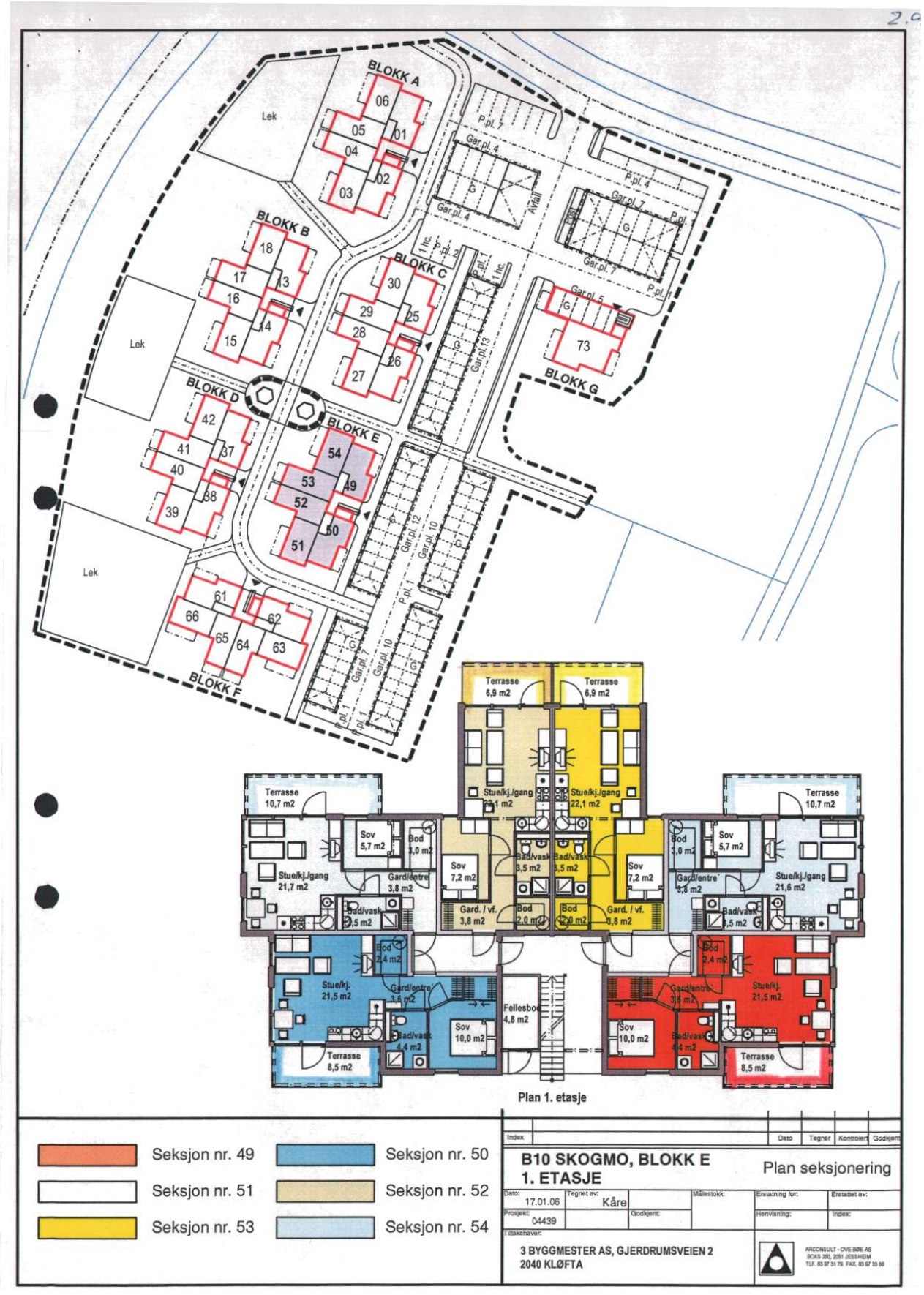

2.4
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
P.pl. 7
Gar.pl. 4
P.pl. 4
Gar.pl. 7
P.pl. 2
Gar.pl. 13
P.pl. 1
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 19
Seksjon nr. 20
Seksjon nr. 21
Seksjon nr. 22
Seksjon nr. 23
Seksjon nr. 24
B10 SKOGMO, BLOKK B
2. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA


2.5
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 25
Seksjon nr. 26
Seksjon nr. 27
Seksjon nr. 28
Seksjon nr. 29
Seksjon nr. 30
B10 SKOGMO, BLOKK C
1. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA

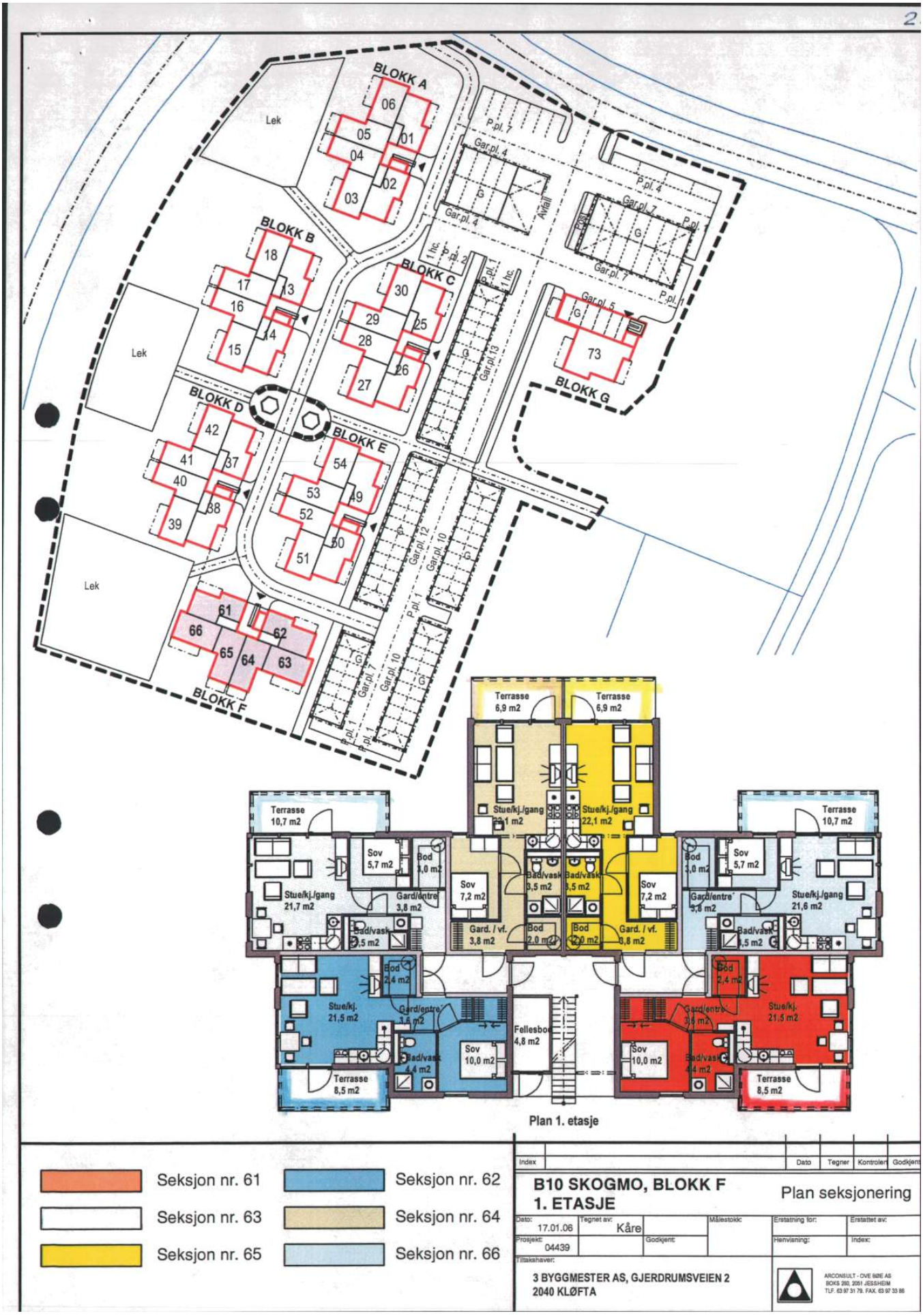

2.6
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
P.pl. 7
Gar.pl. 4
P.pl. 4
Gar.pl. 7
P.pl.
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Gar.pl. 7
P.pl. 1
1 hc.
Avfall
Post
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 31
Seksjon nr. 32
Seksjon nr. 33
Seksjon nr. 34
Seksjon nr. 35
Seksjon nr. 36
B10 SKOGMO, BLOKK C
2. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA

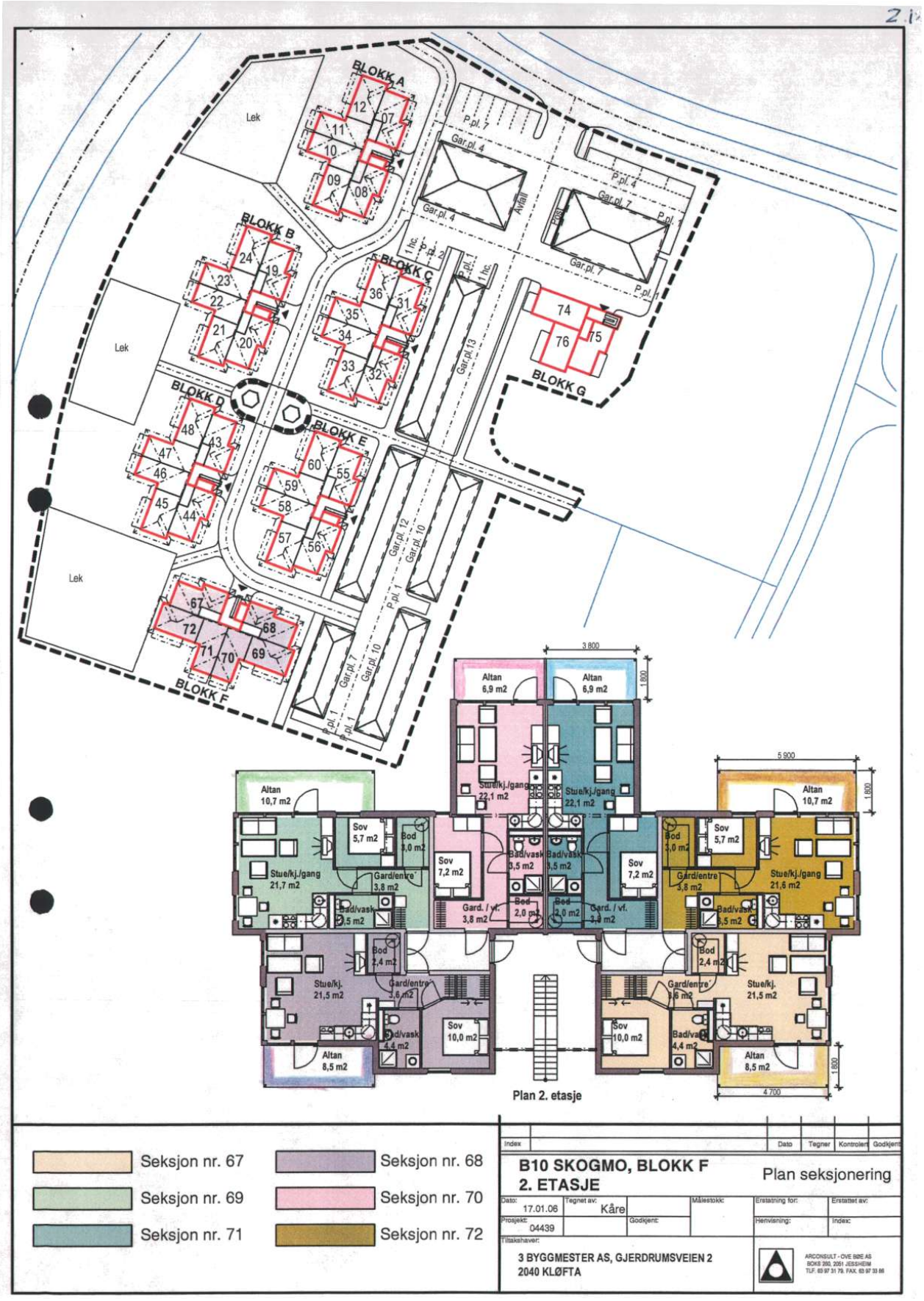

2.7
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 5
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 1
Vaktl
Terrasse 6,9 m2
Terrasse 6,9 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Terrasse 10,7 m2
Sov 5,7 m2
Bod 1,0 m2
Stue/kj./gang 21,7 m2
Gard/entre 3,8 m2
Bad/vask 3,5 m2
Sov 7,2 m2
Gard. / vf. 3,8 m2
Bod 2,0 m2
Bod 2,4 m2
Stue/kj. 21,5 m2
Terrasse 8,5 m2
Sov 10,0 m2
Bad/vask 4,4 m2
Fellesbod 4,8 m2
Terrasse 10,7 m2
Sov 5,7 m2
Bod 1,0 m2
Stue/kj./gang 21,6 m2
Gard/entre 3,8 m2
Bad/vask 3,5 m2
Sov 7,2 m2
Gard. / vf. 3,8 m2
Bod 2,0 m2
Bod 2,4 m2
Stue/kj. 21,5 m2
Terrasse 8,5 m2
Sov 10,0 m2
Bad/vask 4,4 m2
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 37
Seksjon nr. 38
Seksjon nr. 39
Seksjon nr. 40
Seksjon nr. 41
Seksjon nr. 42
Index
Dato
Tegner
Kontrolert
Godkjent
B10 SKOGMO, BLOKK D
1. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 263, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 70. FAX. 63 97 33 88


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 1
Avfall
Post
1 hc.
Altan 6,9 m2
Stue/kj./gang 22,1 m2
Altan 10,7 m2
Sov 5,7 m2
Bod 3,0 m2
Sov 7,2 m2
Bad/vask 3,5 m2
Gard/entre 3,8 m2
Stue/kj./gang 21,7 m2
Gard. / vf. 3,8 m2
Bod 2,0 m2
Bod 2,4 m2
Stue/kj. 21,5 m2
Sov 10,0 m2
Bad/vask 4,4 m2
Altan 8,5 m2
Stue/kj./gang 21,6 m2
3 800
1 800
5 900
4 700
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 43
Seksjon nr. 44
Seksjon nr. 45
Seksjon nr. 46
Seksjon nr. 47
Seksjon nr. 48
Index
Dato
Tegner
Kontrolert
Godkjent
B10 SKOGMO, BLOKK D
2. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 280, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79, FAX. 63 97 33 66


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 49
Seksjon nr. 50
Seksjon nr. 51
Seksjon nr. 52
Seksjon nr. 53
Seksjon nr. 54
B10 SKOGMO, BLOKK E
1. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA

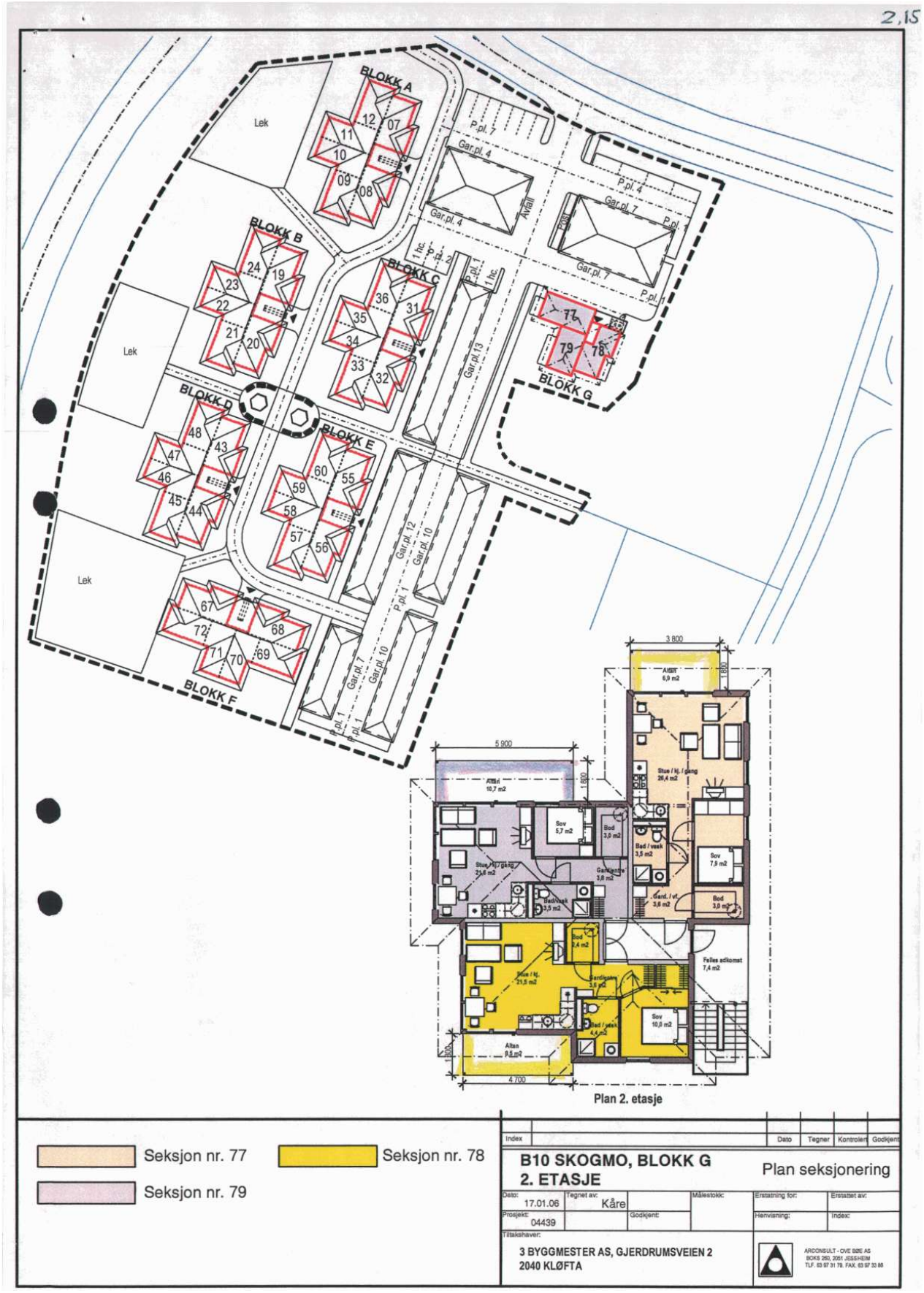

2.10
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 2
P.pl. 1
Avfall
1 hc.
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 55
Seksjon nr. 56
Seksjon nr. 57
Seksjon nr. 58
Seksjon nr. 59
Seksjon nr. 60
B10 SKOGMO, BLOKK E
2. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 61
Seksjon nr. 62
Seksjon nr. 63
Seksjon nr. 64
Seksjon nr. 65
Seksjon nr. 66
B10 SKOGMO, BLOKK F
1. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Gar.pl. 13
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 1
Avfall
Post
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 67
Seksjon nr. 68
Seksjon nr. 69
Seksjon nr. 70
Seksjon nr. 71
Seksjon nr. 72
B10 SKOGMO, BLOKK F
2. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 5
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Gar.pl. 13
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 1
P.pl. 2
1 htc.
Avfall
73
Terrasse
10,7 m2
Parkering / adkomst
74,1 m2
Sov
8,7 m2
Stue / kj. / spis
32,8 m2
Bad / vask
6,7 m2
Gang
2,5 m2
Sov / arb.
17,1 m2
Vf. / gard.
3,1 m2
Bod
4,8 m2
Fellesbod
5,3 m2
Plan underetasje
Seksjon nr. 73
Index
Dato
Tegner
Kontrolert
Godkjent
B10 SKOGMO, BLOKK G
UNDERETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 350, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79. FAX. 63 97 33 86


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Gar.pl. 4
Gar.pl. 7
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
Gar.pl. 13
P.pl. 7
P.pl. 4
P.pl. 1
Avfall
Post
1 hc.
Plan 1. etasje
Seksjon nr. 74
Seksjon nr. 75
Seksjon nr. 76
B10 SKOGMO, BLOKK G
1. ETASJE
Plan seksjonering
17.01.06
Kåre
04439
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79, FAX. 63 97 33 66

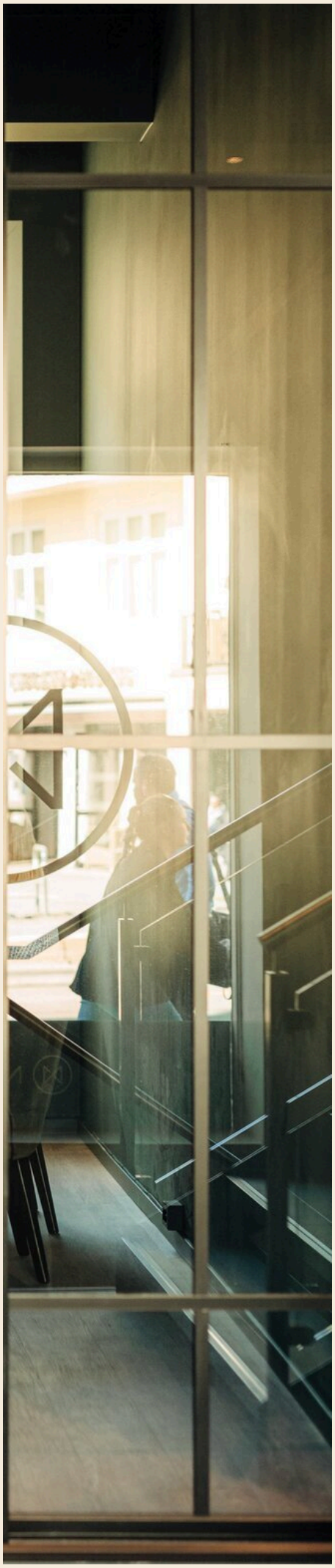

2,15
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK F
BLOKK G
Lek
Lek
Lek
P.pl. 7
Gar.pl. 4
Gar.pl. 4
Avfall
P.pl. 4
Gar.pl. 7
P.pl. 1
Gar.pl. 7
P.pl. 1
1 hc.
P. pl. 2
P.pl.
1 hc.
Gar.pl.13
Gar.pl. 12
Gar.pl. 10
P.pl. 1
Gar.pl. 7
Gar.pl. 10
P.pl. 1
P.pl. 1
3 800
1 800
5 900
1 800
4 700
Plan 2. etasje
Seksjon nr. 77
Seksjon nr. 78
Seksjon nr. 79
Index
Dato
Tegner
Kontrolert
Godkjent
B10 SKOGMO, BLOKK G
2. ETASJE
Plan seksjonering
Dato: 17.01.06
Tegnet av: Kåre
Målestokk:
Erstatning for:
Erstattet av:
Prosjekt: 04439
Godkjent:
Henvisning:
Index:
Tiltakshaver:
3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 70. FAX. 63 97 33 88

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogmosletta 5 2053 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 117, bnr 420, snr 49 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166