PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

RUGDEVEGEN 4D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Infobrev fra kommunen

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

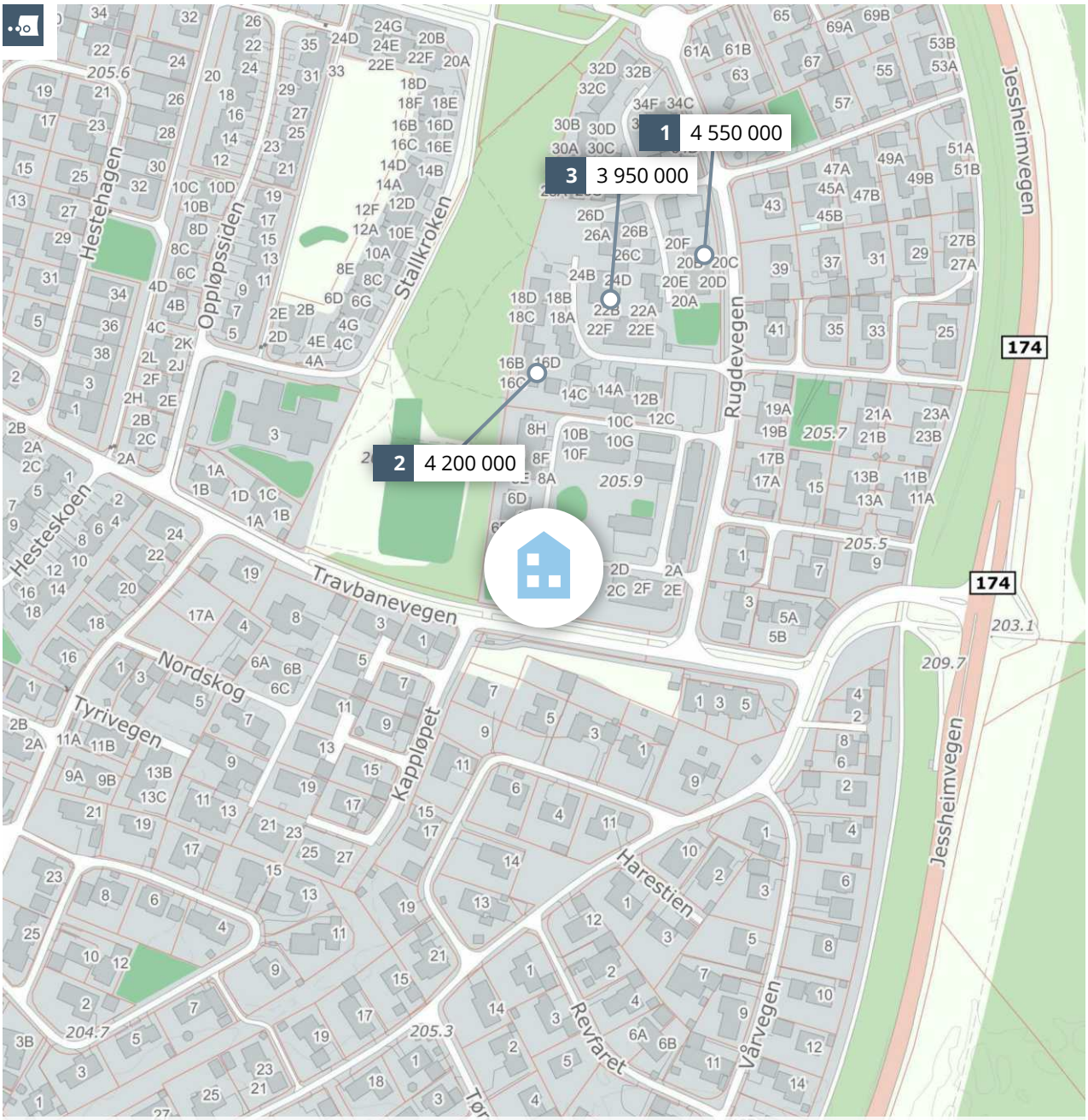
Ferdigattest x2

Godkjente byggetegninger

Tgl. seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUGDEVEGEN 4 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 23.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugdevegen 4 D, 2069 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 5 BNR 93 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS NORDBY ØSTRE

Verdivurdert til

4 990 000

0	4 990 000	52 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	18 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	3 488
Formue	16 077
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugdevegen 20 C				09.08.2025	4 350 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**60 667**
	75 m²	2005	1. etg	2 sov						
2	Rugdevegen 16 A				26.05.2025	3 950 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**60 000**
	70 m²	2005	1. etg	2 sov						
3	Rugdevegen 24 A				04.02.2025	4 150 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**51 974**
	76 m²	2004	1. etg	2 sov						

Stilren og betydelig påkostet 4(5)-roms selveierleilighet beliggende i et populært og meget familievennlig område på Nordby, like utenfor sentrum av Jessheim!

Leiligheten fremstår som svært innbydende i lyse, tidsriktige fargevalg.

Påkostet i 2022 med bla. nyoppussede overflater, nytt kjøkken, bad og vaskerom i regi av fagfolk, nytt rør-opplegg, oppgradert el.anlegg, nyslipt parkettgulv i stue/kjøkken og gang + mye mer.

Inneholder bla. en tiltalende stue m/gode vindusflater og peisovn, separat spisestuedel, stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer, 3 gode soverom, smakfullt bad og vaskerom.

Stor solrik terrasse på 26 kvm m/direkte adkomst til felles grøntområde.

Garasjeplass m/el. portåpner.

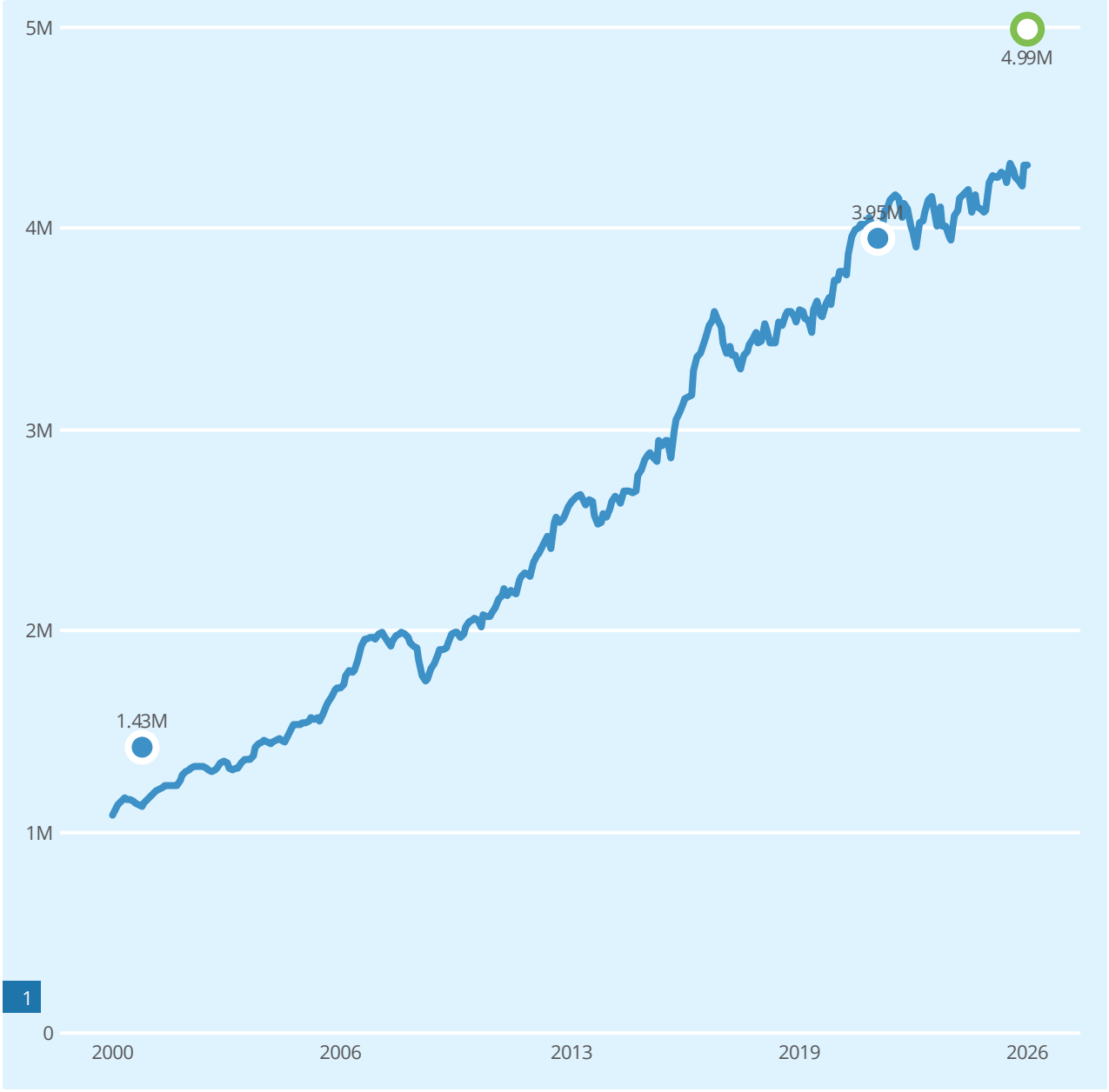
Ca. 30 min spasertur inn til sentrum hvor det bla. er kjøpesenter, restauranter, kino, kulturhus m.m.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.10.2021	16.11.2021	13.01.2022	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	2
10.11.2000		10.11.2000	-	1 425 000	-	1 425 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare objekter lagt til grunn. Totalrenovert de seneste år.

Leiligheter til salgs i NORDBY ØSTRE grunnkrets nå

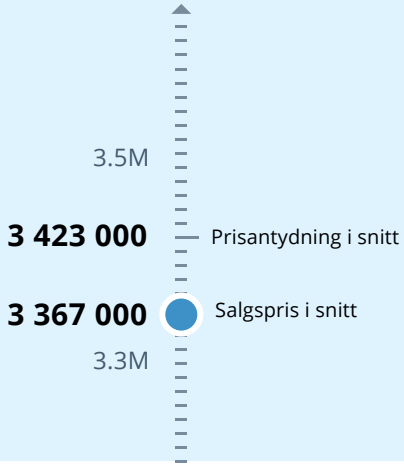
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i NORDBY ØSTRE grunnkrets siste 6 mnd

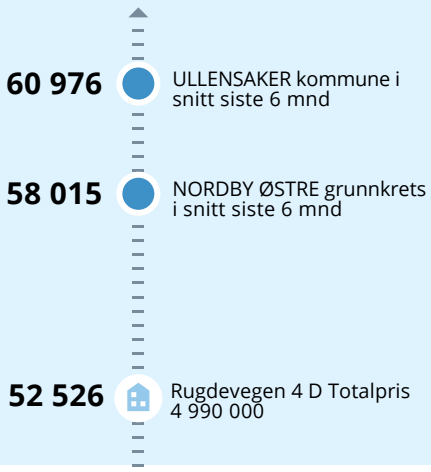
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rugdevegen 4 D, 2069 JESSHEIM

Norske Boligrapporter NITO

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter

forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

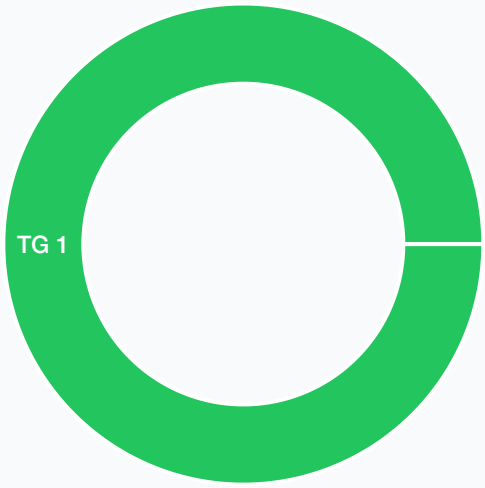
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass. Det er ikke synlig produksjonsår i glasset. Vinduene er ifølge eier byttet i 2016.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er byttet i 2016, i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 26 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

- Deler av konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.
Det er fremvist en uavhengig kontroll av baderommet, datert 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Om rommet - Vaskerom - 1. etasje

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Fliser på gulv, sparklet og malte plater på vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - 1. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i benkeskapet i vaskerommet.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spaltwventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2022.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2022**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	El-installasjon i forbindelse med oppussing.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i tre- og betongkonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad, vaskerom og entré.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i forskrift til avhendingslova og er derfor ikke en del av dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten at dette er omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – interessenter anbefales å gjøre egne vurderinger av slike forhold under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2022	Nytt bad og vaskerom. Nye vannrør til bad og vaskerom, samt kjøkken.	Ja
2022	El-installasjon i forbindelse med oppussing.	Ja
2022	Montasje av varmepumpe.	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
113 m²	**95 m²**	**18 m²**	**-**	**26 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2001)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	95 m²	-	-	**95 m²**	26 m²
Sum Leilighetsbygg	**95 m²**	**-**	**-**	**95 m²**	**26 m²**

Romfordeling

1. etasje :

BRA-i: Stue/kjøkken, Vaskerom, Tre soverom, Gang, Entré, Bod, Bad

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	18 m²	-	**18 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**18 m²**	**-**	**18 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje :

BRA-e: Garasje, Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Rugdevegen 4 D, 2069 JESSHEIM**

Matrikkel: **3209-5/93/0/25**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Mss Holding As**

Kunde: **Magne Sørflaten**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.02.2026**

Tilstede ved befaring:

- Magne Sørflaten (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: **14.02.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260030

Selger 1 navn
Magne Sørflaten

Gateadresse
Rugdevegen 4D

Poststed	Postnr
Jessheim	2069

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad med godkjent membran, rørlegger og elektriker. Se takst
Arbeid utført av	Lunder og Aas. Næss innstalasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent, se takst.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt, ny sluk, rør i rør.
Arbeid utført av	Lunder og Aas

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikringer med jordfeilbryter. Lagt opp nytt el anlegg til bad, vaskerom og kjøkken.
Arbeid utført av	Næss innstalasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260030

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny platting.
Arbeid utført av	MSS Holding

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 ganger, 2022 og 2026. Verdi 50 og og 0,5.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	50.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

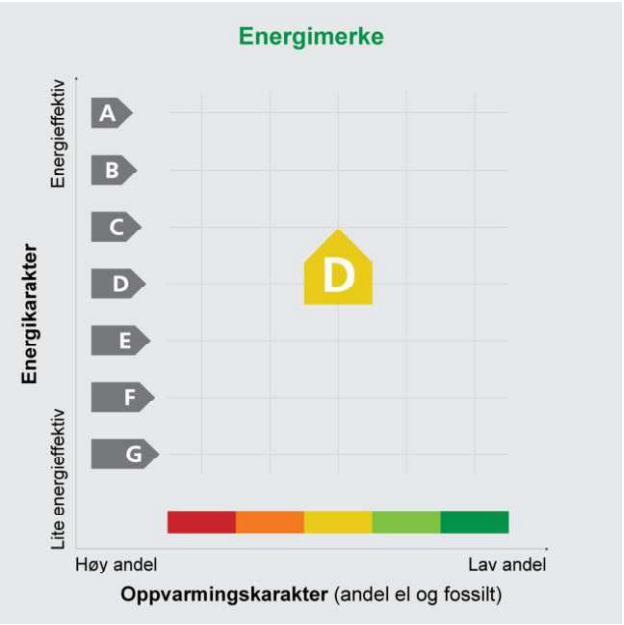
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Sørflaten	34ad97b62090a1bb923c6dd0b9dc3bbeeec7192f	18.02.2026 16:44:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260030

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rugdevegen 4D
Postnr	2069
Sted	Jessheim
Andels-/leilighetsnr.	/ 4D
Gnr.	5
Bnr.	93
Seksjonsnr.	25
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1425876
Dato	02.08.2022



Innmeldt av	Magne Sørflaten

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Generert 18.02.26
Vår ref.: 844 / 25
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	25	**Bolignr**	
Boligselskap	844 Nordbymoen Nord Sameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Rugdevegen 4 D, 2069 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Magne Sørflaten	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 18.02.26: kr 3 488,00 (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	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397	2 397
Kabel-TV/Internett	644	644	644	644	644	644
Vedlikeholdsavsetning	447	447	447	447	447	447
Total	3 488	3 488	3 488	3 488	3 488	3 488

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

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

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	844 Nordbymoen Nord Sameie (orgnr. 982793572)
Antall enheter	40
Styrets e-post	Nordbymoennord@borimail.no
Styreleder	Stian Holme (98234810)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84916844)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	5/93
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 707,00
Formue	kr 16 077,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Se utarbeidede Vedtekter, Husordensregler og infoskriv

Sameiet består av 40 boenheter. Fellesarealer med lekeapparater.

Innkalling til ordinært årsmøte 14.05.2025 for 844 Nordbymoen Nord Sameie.

Møtested: Telt på fellesarealet
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Uttak av vedlikeholdsfond
Sak 6: Øke innkreving vedlikeholdsfond
Sak 7 : Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Line Nilsen fra BORI BBL velges til møteleder. Styreleder Stian Holme signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 469 533 (mot budsjett 1 459 142)
Utgifter: 1 046 326 (mot budsjett 1 514 230)

Resultat: 446 665(mot budsjett - 55 088)

Sameiet har arbeidskapital som er innenfor anbefalt nivå.

Det største avviket i regnskapet for 2024 er vedlikehold av boligmassen. Male-prosjektet ble utsatt til 2025

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000,-

Sak 5: Uttak av vedlikeholdsfond

Sameiet skal i 2025 males. Kostnad vil være kr 737 500,- Se vedlagt kontrakt

Styret ber om fullmakt for uttak av vedlikeholdsfondet for vedlikeholdsarbeidet.

For ★ Styrets innstilling
Styret får fullmakt til å ta ut fra vedlikeholdsfondet iiht overnevnte.

Sak 6: Øke innkreving vedlikeholdsfond

Som følge av økt behov for vedlikehold i årene fremover ønsker styret å øke innkreving av vedlikeholdsfond med 10% fra 01.01.2026 til årlig innkreving kr 220.000,-

For ★ Styrets innstilling
Øke innkreving av vedlikeholdsfond med 10% fra 01.01.2026

Mot
Beholde dagens innkreving

Sak 7 : Personvalg

Vedtekter §7:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Stian Holme

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Tony Larsen
- Oda Helen Teigberget

Kandidater til **Miljøkomite (1 år)**:

- Gunhild Ågot Kleven Alfredsen

Nordbymoen Nord 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	: Stian Holme	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Regina Høksnes	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Simen Kristiansen Eikeland	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Tony Larsen	(valgt for 1 år i 2024)
	: Oda Teigberget	(valgt for 1 år i 2024)

Miljøkomite	: Gunhild Alfredsen	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Nordbymoen Nord Sameie/Boligsameie ble stiftet 13.03.2000 og har Org.nr 982793572
Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.
Eiendommen har gnr 5 bnr 93 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 ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Av andre saker kan nevnes:

- Planlegging av maling av boligmassen
- Planer for årene fremover
- Gjennomgang av husordensregler
- Ansettelse av vaktmester for gressklipping

Beboerskriv – facebook

Dugnad – velferdstiltak – sommer/grillfest- juletretenning

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

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 25.4.2024

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Nordbymoen Nord Sameie
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 459 640	1 339 640	1 450 142	1 488 480
Annen driftsinntekt	2	9 893	8 809	9 000	9 000
Sum driftsinntekter		**1 469 533**	**1 348 449**	**1 459 142**	**1 497 480**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	154 007	157 920	158 234	160 035
Konsulenttjenester	4	130 887	105 777	134 999	155 000
Rep og vedlikehold	6	171 587	555 643	604 999	499 000
Forsikringer		121 157	103 190	114 999	134 000
Energi og fyring		55 698	48 876	47 000	57 000
Kabel-TV og telefoni		254 213	214 532	270 000	267 880
Driftskostnader	10	108 475	125 150	153 000	105 000
Andre driftskostnader	11	48 748	20 685	30 999	38 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 554	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 046 326**	**1 331 772**	**1 514 230**	**1 415 915**
Driftsresultat før finansposter		**423 207**	**16 678**	**-55 088**	**81 565**
Finansielle poster					
Finansinntekt		23 458	11 904	0	0
Sum finansposter		**23 458**	**11 904**	**0**	**0**
Årsresultat		**446 665**	**28 582**	**-55 088**	**81 565**
Overført til annen egenkapital	14	234 699	137 868	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	14	211 966	-109 287	0	0
Sum disponering		**446 665**	**28 582**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Nordbymoen Nord Sameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		371 909	159 942
Sum finansielle anleggsmidler		371 909	159 942
Sum anleggsmidler		**371 909**	**159 942**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		183 976	166 484
Kundefordringer		22 936	17 756
Sum fordringer		206 912	184 240
Bankinnskudd, kasse o.l.		685 006	507 808
Sum omløpsmidler		**891 918**	**692 048**
SUM EIENDELER		**1 263 827**	**851 990**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	684 049	449 350
Vedlikeholdsfond	14	371 909	159 942
Sum egenkapital		**1 055 958**	**609 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		196 182	231 936
Annen kortsiktig gjeld	17	11 687	10 761
Sum kortsiktig gjeld		207 869	242 698
Sum gjeld		**207 869**	**242 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 263 827**	**851 990**

Nordbymoen Nord Sameie

Stian Holme	Simen Kristiansen Eikeland	Regina Høknes
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	1 000 920	938 480	981 342	1 020 600
3606	Kabel TV/bredbånd	268 800	210 240	268 800	267 880
3607	Garasje	-10 000	-9 000	0	0
3625	Vedlikeholdsfond	199 920	199 920	200 000	200 000
Sum felleskostnader		**1 459 640**	**1 339 640**	**1 450 142**	**1 488 480**

Negativ saldo for garasje er sameiet som leier av garasje av en seksjonseier.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	9 893	8 809	9 000	9 000
Sum andre driftsinntekter	**9 893**	**8 809**	**9 000**	**9 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	30 600	33 600	35 000	35 000
Feriepenger	0	0	4 200	0
Feriepenger	4 376	4 805	0	5 000
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	99 999	100 000
Arbeidsgiveravgift	18 415	18 838	19 035	19 035
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	617	677	0	1 000
Sum lønnskostnader	**154 007**	**157 920**	**158 234**	**160 035**

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

Sameiet har 1 ansatt. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 875	4 813	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	94 592	86 615	95 000	100 000
Andre forvaltningstjenester	1 120	1 120	5 000	5 000
Juridisk bistand	3 500	5 062	10 000	10 000
Teknisk bistand	17 925	2 250	10 000	25 000
HMS	8 875	5 917	9 999	10 000
Sum konsulenttjenester	**130 887**	**105 777**	**134 999**	**155 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	79 465	456 928	300 000	450 000
Vedlikehold elektro	32 081	4 481	9 999	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	11 283	72 779	50 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	47 974	21 455	45 000	23 000
Dugnadskostnader	785	0	0	1 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	200 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**171 587**	**555 643**	**604 999**	**499 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	10 125	18 125	0	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	98 350	91 400	135 000	95 000
Gressklipping	0	15 625	18 000	0
Sum driftskostnader	**108 475**	**125 150**	**153 000**	**105 000**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	29 813	5 517	10 000	10 000
Verktøy og redskaper	9 155	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	0	999	0
Generalforsamling/årsmøte	7 340	9 030	12 000	10 000
Velferdskostnader	0	3 743	5 000	5 000
Øredifferanser	-10	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	2 450	2 400	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**48 748**	**20 685**	**30 999**	**38 000**

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	609 292	580 711
Tilført til/fra EK fra årets resultat	234 699	137 868
Overført til vedlikeholdsfond	211 966	-109 287
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 055 958	609 292
Vedlikeholdsfond 31.12	371 909	371 909
Annen egenkapital 31.12	684 049	449 350
Sum egenkapital 31.12	**1 055 958**	**609 292**

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2
Påløpt arbeidsgiveravgift på	617	678
Skyldig feriepenger	4 376	4 805
Andre påløpte kostnader	6 694	5 277
Sum annen kortsiktig gjeld	**11 687**	**10 761**

Note 18 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**449 350**	**311 482**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	446 665	28 582
Endringer i andre langsiktige poster	-211 966	109 287
B. Årets endring i arbeidskapital	234 699	137 868
C. Arbeidskapital 31.12	**684 049**	**449 350**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	891 918	692 048
- Kortsiktig gjeld	207 869	242 698
= Arbeidskapital 31.12	**684 049**	**449 350**

844 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Kristiansen, Simen	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Simen

Navn	Dato
Aaen, Regina	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Aaen, Regina

Navn	Dato
Holme, Stian	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Holme, Stian

styret.com

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

Til årsmøtet i Nordbymoen Nord Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbymoen Nord Sameie som viser et overskudd på NOK 446 665. 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 28.02.2025

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, 28. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 28.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

28.02.2025 17:03:56

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.

15.06.2024

housepainter.no

CONTRACT

HOUSEPAINTER AS, Søndre Dølibekken 6, 2050 JESSHEIM, Org. nr 928 510 565 MVA undertakes to do the washing and painting job in the houses in Rugdevegen 2-10, 2050 Jessheim. Washing and painting parts of the houses - unpainted last year. This refers to the new 2 colors in two layers. The price for all 5 buildings will be: 590.000 NOK + MVA

The job will start in summer 2024 (50% of the job) and could be continued in 2025 (50% of the job). It will depend on the weather mostly.

Above price includes all necessary painting equipment (like ladders, scaffolding, paintbrushes, covers, etc.) except the paint only.

Painters will take care to keep clear area all around the houses. Payment will be given after finished the job.

Simen K Eikeland

Jessheim 13.11.24

844 Nordbymoen Nord Sameie

Protokoll for ordinært årsmøte 14.05.2025
Sted: Rugdeveien 2-10, i garasjebygg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

> "Line Nilsen fra BORI BBL velges til møteleder. Styreleder Stian Holme signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Oppmøteregistrering: 12 seksjonseiere til stede."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 469 533 (mot budsjett 1 459 142)
Utgifter: 1 046 326 (mot budsjett 1 514 230)

Resultat: 446 665(mot budsjett - 55 088)

Sameiet har arbeidskapital som er innenfor anbefalt nivå.

Det største avviket i regnskapet for 2024 er vedlikehold av boligmassen. Male-prosjektet ble utsatt til 2025

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital med kr 234.699 og til vedlikeholdsfond med kr 211.966"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000,-

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Uttak av vedlikeholdsfond

Sameiet skal i 2025 males. Kostnad vil være kr 737 500,- Se vedlagt kontrakt

Styret ber om fullmakt for uttak av vedlikeholdsfondet for vedlikeholdsarbeidet.

For Enstemmig vedtatt

Styret får fullmakt til å ta ut fra vedlikeholdsfondet til løpende dekning av pågående og beskrevet malearbeid, per tiden under kontrakt med Housepainter.no.

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Øke innkreving vedlikeholdsfond

Som følge av økt behov for vedlikehold i årene fremover ønsker styret å øke innkreving av vedlikeholdsfond med 10% fra 01.01.2026 til årlig innkreving kr 220.000,-

For Enstemmig vedtatt

Øke innkreving av vedlikeholdsfond med 10% fra 01.01.2026

Mot - 0 stemmer

Beholde dagens innkreving

Sak 7 : Personvalg

Vedtekter §7:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Styreleder (2 år)
Stian Holme enstemmig valgt

Styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Regina Høknes (Valgt tidligere)

Styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Simen K. Eikeland (Valgt tidligere)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Tony Larsen 1. valg - enstemmig valgt
Oda Helen Teigberget 2. valg - enstemmig valgt

Miljøkomite (1 år)
Gunhild Ågot Kleven Alfredsen enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 14.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Line	**2025-05-15**	**Holme, Stian**	**2025-05-15**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

Identifikasjon

bankID Holme, Stian

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

SAMEIET NORDBYMOEN NORD

HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at seksjonseiernes husstand, leietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller eiendommen for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre beboere.

2 Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. I denne tiden må det ikke musiseres, spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes skriftlig til styret.

3 Seksjonseiere / leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

4 Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, som andre personer som er i leiligheten, kommer til eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som f.eks beising, stell av egen hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter pålegg fra styret. Det er seksjonseierens plikt å påse at vann til utekran stenges før vinteren/frosten kommer.

5 Balkongene skal holdes fri for snø. Risting og banking av tepper og lignende, utenfor rekkverk fra balkong og altangang er ikke tillatt. Høytrykkspyling fra terrasse/balkong er ikke tillatt. Vask og rens avtales med naboer under.

6 Avfall må kastes i avfallsbeholdere, og ikke settes utenfor disse, slik at man unngår at skadedyr etablerer seg i miljøet. Ikke godkjent avfallssekker (inkludert store, svarte sekker) skal ikke benyttes. Ved bruk av ikke godkjente avfallssekker og andre gjenstander som ikke fjernes av avfallsselskapet, er beboere/seksjonseier selv ansvarlige for å levere dette til godkjent avfallsplass.

7 Det er ikke tillatt å sette opp privat parabol, reklameskilt og lignende fast montert på vegg på eiendommen. Eventuelt varmepumpe må stå fritt på bakke eller balkong, og lydisoleres slik at det ikke blir noen sjenerende støy til andre beboere. Utgifter dekkes av seksjonseier.

8 Lek i og ved garasjene er forbudt.
Garasjeporter som står åpne eller ulåst og det oppstår skade/tyveri på annenmanns eiendom, kan den ansvarlige stilles til ansvar for å dekke skadelides økonomiske tap. Dette så fremt det ikke skyldes strømstans, og at portene måtte stå ulåst. Lys i garasjer skal være avslått når ingen er tilstede inne i garasjene. Ved bruk av motorvarmer/kupèvarmer skal det benyttes tidsur.

9 Parkering er kun tillatt på fellesparkeringsplasser og i garasjer.
Parkering innenfor sameiets eiendom utenom hva som er nevnt her er ikke tillatt, men kortere stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt.

10 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

11 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

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

13 Grilling på balkong er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill

14 Beboerne oppfordres til å bruke de anlagte gangstiene på tunet, slik at det ikke oppstår nye unødvendige stier.

15. På terrassesiden tillates det å legge ut 1 hellerad i tillegg til eksisterende heller. Hellene kan byttes ut i impregnert tre for de som ønsker dette. Dette medfører at terrasser maks skal være 250 cm fra husvegg og ut.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 14.12.00, sist endret på årsmøte 09.04.2019

VEDTEKTER
FOR NORDBYMOEN NORD SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 14. desember 2000
i medhold av lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65
sist endret på ekstraordinært årsmøte 25. juni 2021

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Nordbymoen Nord (heretter sameiet) har forretningskontor i Skedsmo Kommune.
Sameiet består av 5 bygninger med tilsammen 40 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13. mars 2000.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 5 bnr 93 i Ullensaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonsloven

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 2-1 LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

§ 3 SEKSJONSEIERNE, VILKÅR – UTLEIE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.
Ved omsetning av seksjoner betales eierskiftegebyr. Om ikke annet er avtalt mellom kjøper og selger er selger ansvarlig for gebyret.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter m2 BRA. med panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

3 roms 82 m2 BRA 4 roms 95 m2 BRA

Sameierbrøkene er hhv 3/140 og 4/140 på seksjonene, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 13.03.00.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren er ansvarlig for tilsyn av vann og sanitærledninger, så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Det gjelder så som avløpsrør i kjøkkenbenk, slanger fra oppvaskmaskin og synlige avløpsrør på bad. Forsikringsskader forårsaket av manglende tilsyn i en seksjon, skal egenandel dekkes av seksjonseier. Ved vannskade skal styret kontaktes så raskt som mulig.

Innkassing av rør og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for tilsynsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vegger, tak, piper, beslag, vinduskarmer, levegger, fellesarealer og andre felles anlegg er sameiets ansvar

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Varamedlemmene velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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 i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
I sameiet har hver seksjon en stemme.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Hvis tiltakene i forhold til bo- eller bruksinteressene til seksjonseierne ovenfor 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for sameiet, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegges spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Inngripen i de bærende konstruksjoner i tak på loft (heving av hanebjelker) tillates ikke, det er kun godkjent som stableloft/loftsrom.
Der hvor loft er innredet eller ønskes innredet er seksjonseier ansvarlig for at skader ikke oppstår. Alt arbeid skal utføres etter de til enhver tid gjeldende lover og regler. Eventuelle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeidet, er seksjonseier ansvarlig.

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

Garasjeanlegget er etter oppdelingsbegjæringen å betrakte som fellesareal for sameiet, og bruksrett til garasjeplasser og boder har seksjonene ihht bruksavtale.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) 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.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 03.04.2023 for Nordbymoen Nord Sameie.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Bruk av vedlikeholdsfond

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder. Egil Alfredsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Bruk av vedlikeholdsfond

Det er inngått avtale med Nero Bygg for maling av yttervegger og levegger.
Kostnad i 2023 er kr 362 500,-
Kostnad for 2024 blir kr 412 500,-

For å betale dette og ha tilstrekkelig lividitet, har vi behov for å frigi midler i vedlikeholdsfond.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Kostnadene ifm overnevnte tas fra vedlikeholdsfondet.

Mot
"Forslag avvises"

Nordbymoen Nord Sameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 03.04.2023

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

> "Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder. Egil Alfredsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 24

Sak 2: Bruk av vedlikeholdsfond

Det er inngått avtale med Nero Bygg for maling av yttervegger og levegger.
Kostnad i 2023 er kr 362 500,-
Kostnad for 2024 blir kr 412 500,-

For å betale dette og ha tilstrekkelig lividitet, har vi behov for å frigi midler i vedlikeholdsfond.

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

> Kostnadene ifm overnevnte tas fra vedlikeholdsfondet.

Totalt antall stemmer: 24

Ekstraordinært årsmøte 03.04.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Alfredsen, Egil	**2023-04-04**	**Cantigas, Linn**	**2023-04-04**

Identifikasjon

bankID Alfredsen, Egil

Identifikasjon

bankID Cantigas, Linn

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Abmbita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9001891	Nina Skoglund	19.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 5 BNR: 93 SNR: 25

Forespørsel datert: 18.02.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 12525,3 m^2. ☒ Snr. 25 har en andel på 3/140 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Nordbymoen nord» m/best. vedtatt 22.09.1997.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Ullensaker travbane vedtatt 04.12.2000. og «Bogstadmoen» vedtatt 05.09.2017.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter går for 2026 er kr 14927,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«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 1999.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

ANDRE MERKNADER:

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

Med hilsen

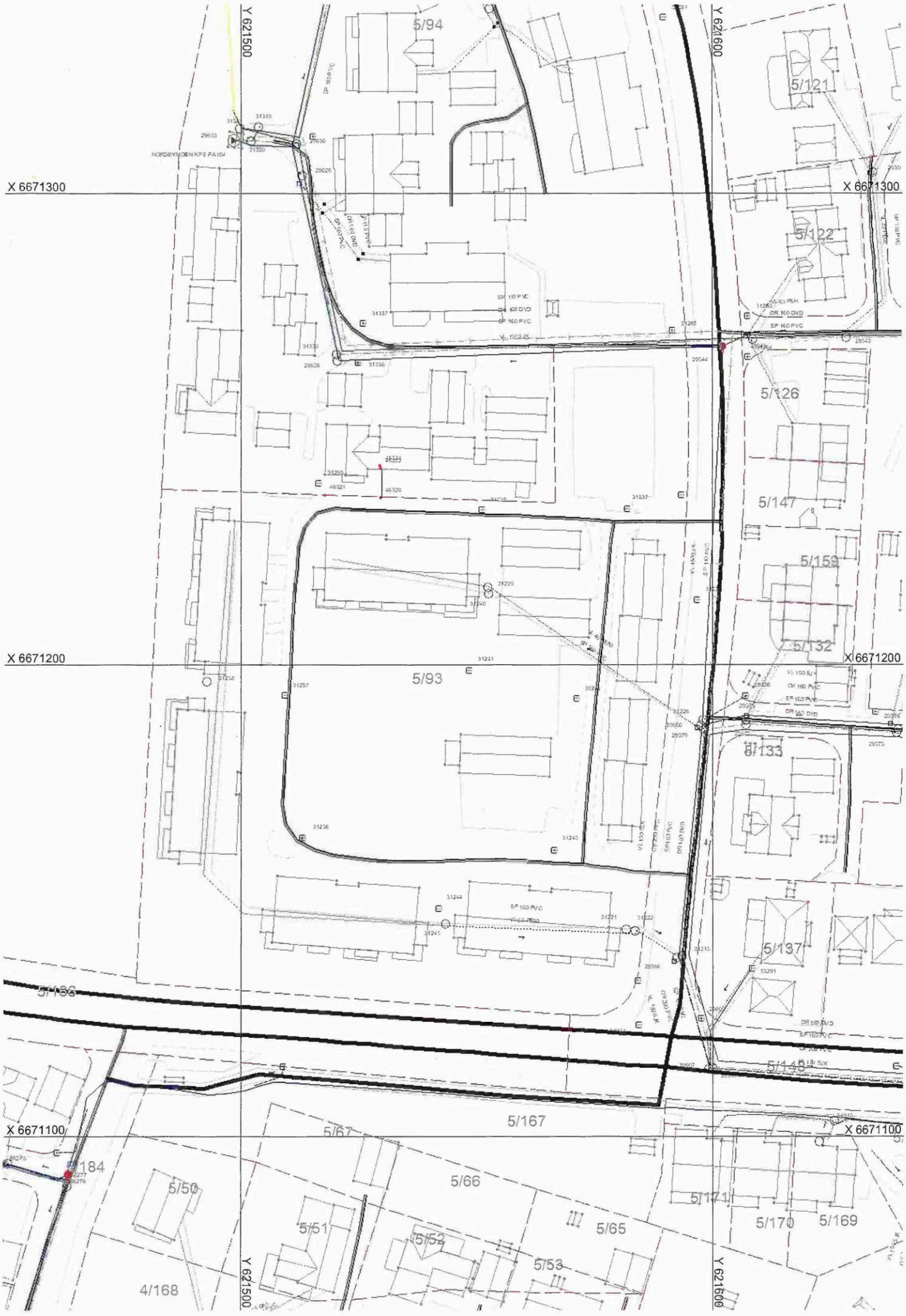


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


Y 621500
Y 621600
X 6671300
X 6671200
X 6671100
5/94
5/121
5/122
5/126
5/147
5/159
5/132
5/133
5/165
5/93
5/166
5/137
5/148
5/167
5/67
5/66
5/184
5/50
5/51
5/52
5/53
5/65
5/471
5/170
5/165
Rugdevegen


Y 621500
Y 621600
X 6671300
X 6671200
X 6671100
5/94
5/121
5/122
5/126
5/147
5/159
5/132
5/133
5/93
5/137
5/166
5/148
5/167
5/67
5/66
5/65
5/171
5/170
5/169
5/184
5/50
5/51
5/52
5/53
4/168

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	93
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	25

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.02.2026 kl. 08:18
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.03.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	3 / 140 i matrikkelenhet 5 / 93
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		818125372	MSS HOLDING AS		Sørholtstubben 1 2068 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		818125372	MSS HOLDING AS		Sørholtstubben 1 2068 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 5/93		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/36	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/37		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/37		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/38		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/38		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/39		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/39		
		Omnummerert til:	3209 - 5/93/0/40		
		Omnummerert fra:	3033 - 5/93/0/40		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 5/93	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/1	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/1	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/2	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/2	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/3	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/3	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/4	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/4	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/5	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/5	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/6	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/6	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/7	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/7	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/8	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/8	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/9	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/9	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/10	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/10	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/11	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/11	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/12	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/12	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/13	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/13	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/14	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/14	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/15	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/15	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/16	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/16	
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/17	
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/36		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 5/93/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 5/93/0/40		

Seksjonering	01.03.2000				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 5/93	0	
		Mottaker	0235 - 5/93/0/25	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 357 304	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	8	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	832	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	11.10.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.10.1999
	Nord: 6671145 Øst: 621522	Bruksareal totalt:	832			Tatt i bruk:	09.10.2000
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

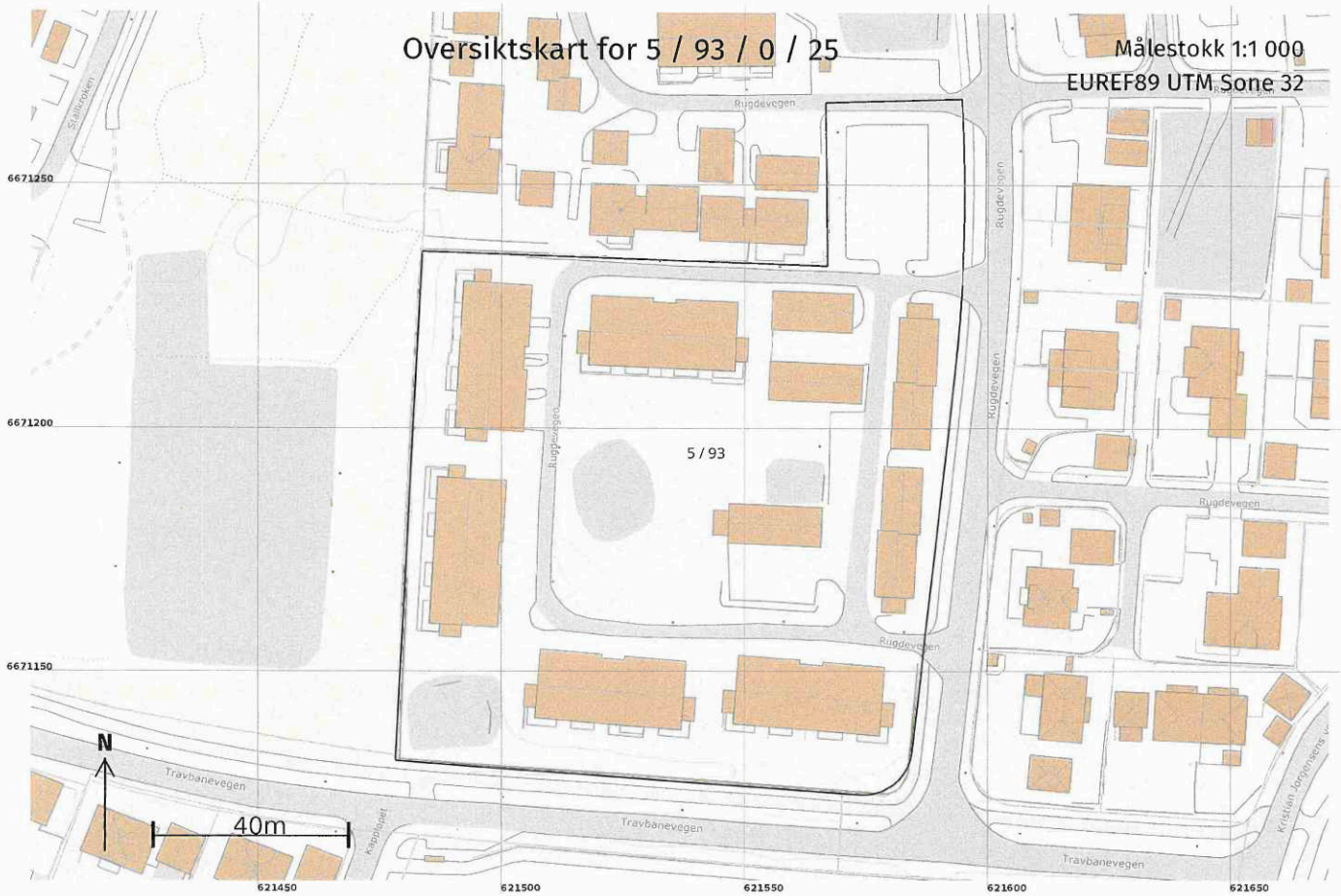
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	118	0	118	0	0	0
H02	4	358	0	358	0	0	0
H01	4	356	0	356	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10140 Rugdevegen 4 D	H0101	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	5/93/0/25

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SELVAAGBYGG AS		


Oversiktskart for 5 / 93 / 0 / 25
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 93
Rugdevegen
Travbanevegen
Kappløpet
Kristian Jørgensens vei
N
40m
6671250
6671200
6671150
621450
621500
621550
621600
621650

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL, § 25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU MAKS. 50 %
- BOLIGER TU MAKS. 35 %
- BOLIGER TU MAKS. 30 %
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD/SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- FORTAU
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

- TURVEG

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES AREAL LEK GRØNTOMRÅDE

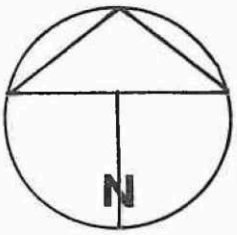
STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- STØYSKJERMING
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- 9 x 65 FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- VANN
- AVKJØRSEL
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

KARTBLADREFERANSE:

VEDTATT AV ULLENSAKER HERREDSSTYRE:

DATO ORDFØRER





MÅLESTOKK 1:1000 EKV. 1 m

REGULERINGSPLAN

OMRÅDE VED NORDBYMOEN
GNR 5 BNR 11

ULLENSAKER KOMMUNE

PLAN NR.: 312

REVISJONER:	DATO	SIGN.
	10.03.97.	JE
	22.08.97.	JE
	24.08.98.	JE
JUSTERT PLAN I HHT. ENDRINGER AV RV 174.	28.09.98.	JE
SAKSBEHANDLING:		
HERREDSTYRETS VEDTAK	22.09.97.	J.T.E.
STADFESTING		
KUNNGJØRING		


B
15.8 da
TU = 35 %
maks. 2 etg.
A
12.4 da
TU = 50 %
maks. 2 etg.
C 2
1.8 da
TU = 30 %
maks.
2 etg.
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
R=350
206,0
205,4
206,6
206,4
205,3
205,32
205,44
354
353
350
12.0
30x30
4x30
9x65
10x65
4.0
5.0
6.0
1.5
3.0

07070900010050411101

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "NORDBYMOEN NORD, DEL AV GNR. 5 BNR. 11"

Planen er datert: 10.03.97 rev. 22.08.97
Bestemmelsene er datert: 10.03.97 rev. 26.08.97

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den: 22.09.97

Ordfører

08070900009ULL659247

****

§ 1 Generelt

1.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:	- boliger - tett småhusbebyggelse (A,B) - boliger - åpen småhusbebyggelse (C1 - C7)
Offentlig trafikkområde:	- kjøreveger - fortau - annet trafikkareal
Friområde:	- turveg
Spesialområde:	- frisiktsoner
Fellesområder:	- felles avkjørsel - felles lekeplass, grøntområde

1.03 Før byggetillatelser/igangsettingstillatelser kan gis innenfor planområdet må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger/grunneier. Utbyggingsavtalen skal behandle følgende forhold: grendelekeplass, opprettelse av vel, drift/vedlikehold av fellesarealer, overskjøting/eierforhold rundt fellesarealer m.m.

070709000100504 1102

0807090009UL659248

§ 2 Fellesbestemmelser

2.01 Bebyggelsens høyde utforming og plassering:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Måleverdig loft iht. BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

2.02 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal ikke være større enn 40 grader. Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 6,5 m og 9,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Planutvalget skal ved samlede situasjonsplaner påse at det blir variasjon i bebyggelsestyper og leilighetsstørrelser. Ved behandlinger av byggemeldinger skal planutvalget påse at bebyggelsen får en god form og terrengtilpasning, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming mht. plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus. Langs offentlig veg kan planutvalget kreve at bebyggelsen legges i samme avstand (bygningsflukt) fra vegen. Planutvalget kan godkjenne plassering av garasje/carport, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrense innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og kommunale retningslinjer.

2.03 Gjerder over 1 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av planutvalget.

2.04 Eksisterende karakterisktisk skog og markdekke søkes bevart innenfor tomteområdene og felles grøntområder.
I hovedsak skal hogst først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.
Forøvrig skal markdekke som skades eller ødelegges i anleggsperioden reetableres som grøntområde.

2.05 Den ubebygde del av tomtene må gis en tiltalende form og behandling (beplantning m.m). Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

Utomhusarealene (lekeplasser, parkeringsplasser etc) skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.06 Det skal utarbeides tekniske planer for veger, vann og avløp for området, som skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges. I planene skal det vises trafikksikringstiltak langs hovedvegen inn i området. Tekniske anlegg må være anlagt og godkjent av kommuneingeniøren i nødvendig utstrekning før byggetillatelser gis.

2.07 For byggeområder kan kreves støyberegninger. For støyskjerming skal Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 følges. Evt. støytiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdig før boliger i tilgrensende områder tas i bruk.

2.08 Når særlige grunner taler for det, kan planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

2.09 Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3 Byggeområder

3.01 Boliger - tett småhusbebyggelse (felt A og B)

I disse områdene kan det oppføres gruppebebyggelse åtte-mannsboliger, kjedehus og rekkehus med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m. For hvert felt skal det utarbeides samlet situasjonsplan som skal være godkjent av planutvalget før tomtefradelinger og byggemeldinger for enkelthus behandles. Samlet situasjonsplan skal vise vegføringer, avkjørsler, frisiktlinjer hvor disse ikke er vist på reguleringsplanen, lekeplasser, felles grøntarealer, felles parkeringsplasser og tomtedeling. Lekeplasser skal anlegges i hht. kommunens retningslinjer. I tillegg skal situasjonsplanen vise bebyggelse inkl. garasje/carport med møneretning og etasjetall, interne private veger og p-plasser, eksisterende vegetasjon som bevares og planlagt ny vegetasjon samt cotert nytt terreng.

Største tillatte tomteutnyttelse (TU), inkl. garasje/carport, er for felt A 50 % og for felt B 35 %.

Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplass for ett- og to-roms boliger og 2 biloppstillingsplasser for større boliger. Av disse skal minst 1 plass per bolig være i garasje/carport.

3.02 Boliger - åpen småhusbebyggelse (felt C1 - C7)

I disse områdene skal kun oppføres eneboliger, evt. to-mannsboliger med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.
Største tillatte tomteutnyttelse er TU=30 % inkludert garasje/carport.
Før et område kan bebygges skal det utarbeides tomtedelingsplan for området før det gis byggetillatelser. Dersom endelig tomtedelingsplan ikke fraviker deling som er stiplet på reguleringsplanen, frafaller kravet om egen tomtedelingsplan.
Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 1 bil, selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen.

§ 4 Trafikkområder

4.01 Kjøreveger og fortau skal opparbeides som vist på planen.
I de angitte vegbanebredder er inkludert vegbaneskuldre.

4.02. Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

4.03 Ny Rv 174, nytt kryss med Nordbyvegen og støyskjerm mot Rv 174 må være anlagt i nødvendig utstrekning før bygninger innenfor planområdet kan tas i bruk.

4.04 Byggeplan for krysset adkomstvegen x Nordbyvegen må være godkjent av Statens vegvesen Akershus før bygging av krysset igangsettes.

§ 5 Spesialområder

5.01 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. Frisikt for private avkjørsler skal være 4x30 m. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med større høyde enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6 Fellesområder

6.01 Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som er vist tilknyttet avkjørslene med pilsymbol.

6.02 Områder for lek innenfor de enkelte felt er felles for tomter i feltet eller tomter som ellers naturlig sokner til områdene. Øvrige grøntområder er felles for alle eiendommer og parseller i området.

6.03 I felt A og B skal planutvalget påse at det avsettes tilstrekkelig store grøntområder for lek, stier og vegetasjonsbelter i fbm. utarbeidelse av samlet situasjonsplan. I felt C1 - C7 skal det anlegges lekeplasser (inngangs-/nærlekeplasser) som angitt på plankartet.

6.04 Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stiene opparbeides m/ grusdekke i min. bredde 1.5 meter. På grøntområder/lekeplasser kan det plasseres trafoer. Avstand mellom trafo og bolig skal være min. 5 m.

§7 Friområder

I trase for eksisterende skogsveg opparbeides gruset turveg i henhold til prinsipper om naturvennlig tilrettelegging.

* * * * * *

Ullensaker kommune

Areal og byggesak

A/S Selvaagbygg
Postboks 100, Vindern

0319 OSLO

KOPI

Deres ref.:	*Vår ref./Saksbehandler:*	*Vår arkivkode:*	*Dato:*
	99/05800-013 /ISK	*GNR-B 5/93*	*13.11.01*

FERDIGATTEST

GNR/BNR/FNR/SNR:	*5/93*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets/anleggets art:	*Boliger - 5 lavblokker, garasjer, Hus 1-5*
Byggested:	*Rugdevegen 2, 4, 6, 8 og 10, 2050 Jessheim*

Det utstedes herved ferdigattest i henhold til brevet den
03.10.2001.

For
Bygningssjefen

Isto Kautiainen
Overarkitekt
Direkte telefonnr: 63 92 82 71

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling

Selvaagbygg AS
Postboks 534 Økern

0512 OSLO

KOPI

Deres ref.:	Vår ref./Saksbehandler:	Vår arkivkode:	Dato:
	99/05800-014 /ISK	GNR-B 5/93	17.02.2006

5/93 RUGDEVEGEN 2-10, JESSHEIM - TILEGG TIL FERDIGATTEST

GNR/BNR/FNR/SNR:	5/93
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Boliger – 5 lavblokker, garasjer
Byggested:	Rugdevegen 2, 4, 6, 8, 10, 2050 Jessheim

Det vises til bygningsmyndighetenes gitt **ferdigattest** av 13.11.01 på bakgrunn av anmodning fra Selvaagbygg AS av 04.10.01.

Etter en tilsyn fra oppmålingsavdeling 08.02.06 kan konstateres følgende avvik som ikke syntes fanget opp av ansvarlig kontrollerende:

- Plasseringen godkjennes utført som dokumentert egenkontroll. Plott som viser den eksakte beliggenheten skal leveres kommunen umiddelbart, jfr. SAK § 18 og vedlagte rutine 78.022 som legges til grunn, jfr. Bygningssjefens vilkår i igangsettingstillatelse av 15.09.99.

Oppmålingsavdeling har ikke mottatt koordinater på husene og garasjer.

- Saksbehandler er Halvor Aasen tlf. 66 10 83 04.

Bygningssjefen bes om en redegjørelse for avviket innen 28.februar 2006.

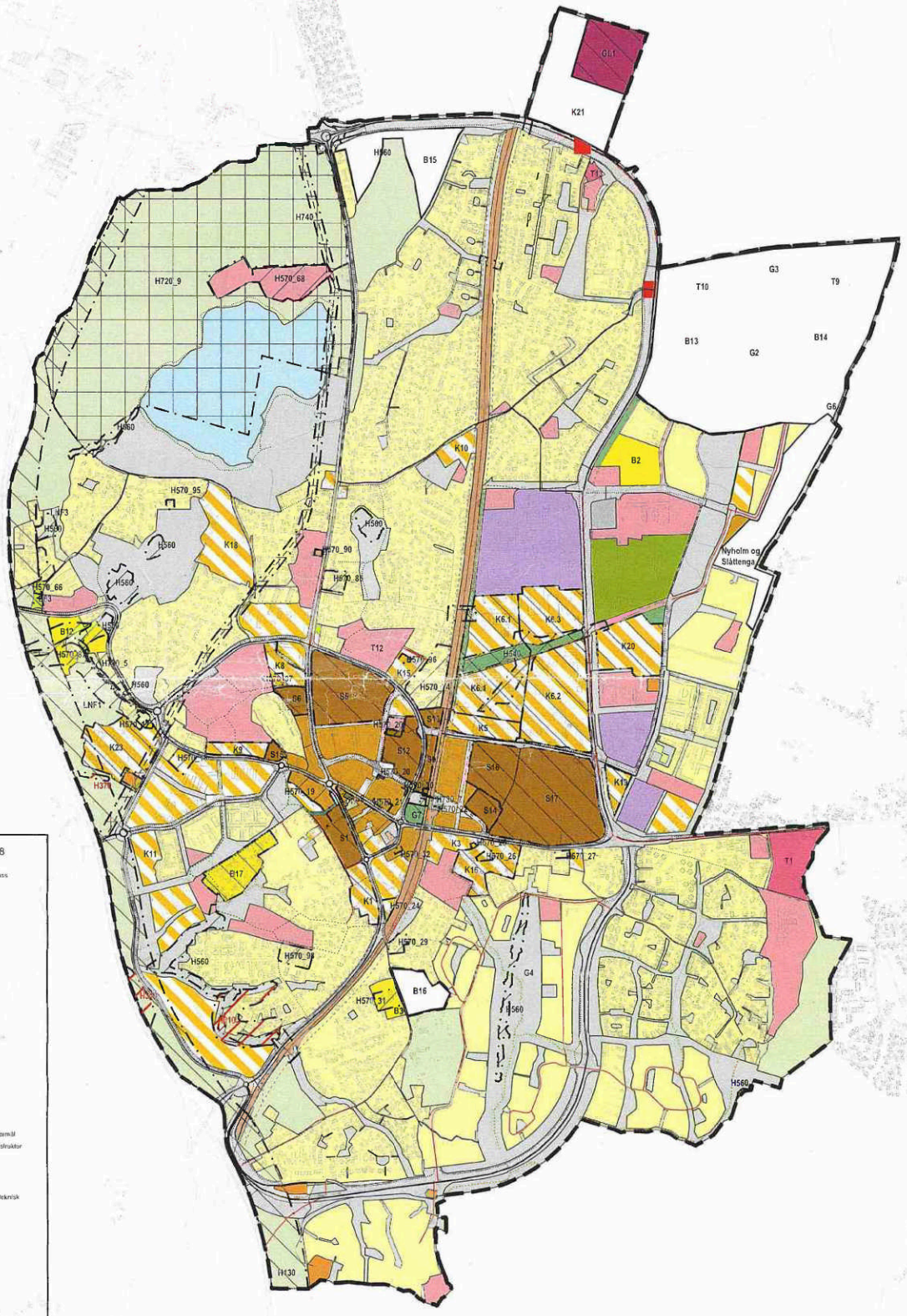
For Bygningssjefen

Isto Kautiainen
Overarkitekt,
Direkte telefonnr: 66 10 82 71

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

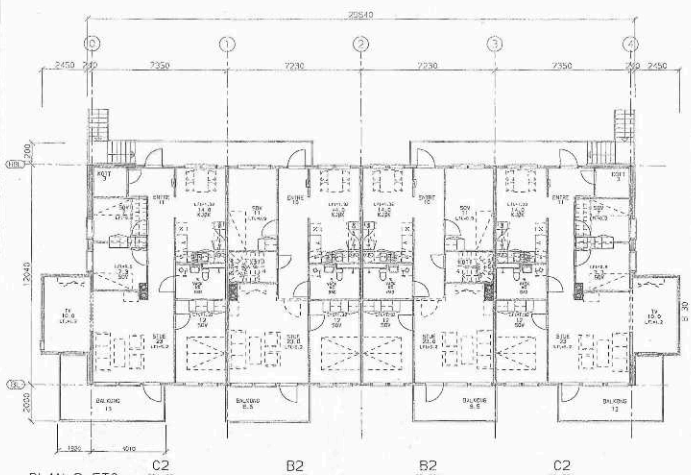
- H130 Sikringssone - Byggeforbud mot veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 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 urnelund
	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
	Friluftsområde
	Byggegrense

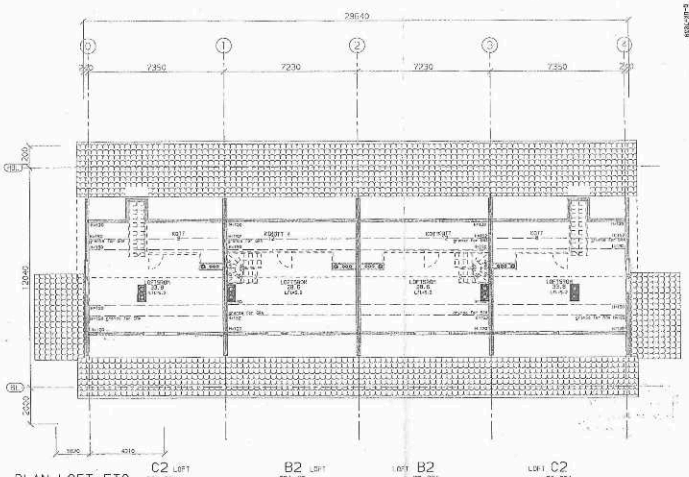
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

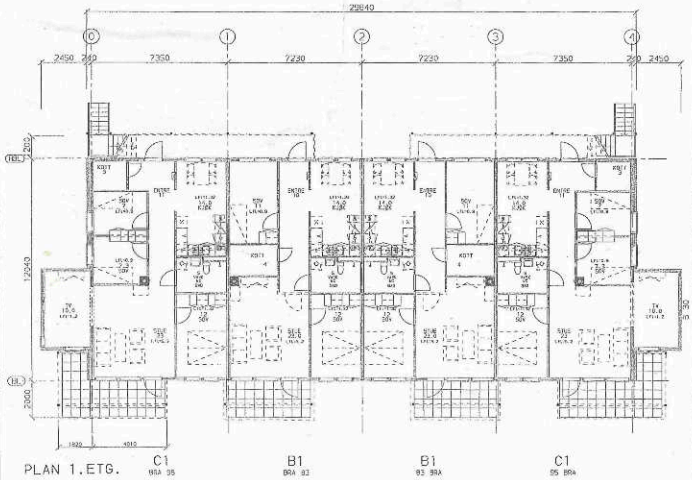
Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	



PLAN 2.ETG.



PLAN LOFT.ETG.



PLAN 1.ETG.

Godkjent av Ullensaker planutvalg den ... Sak nr ...

REV.	DATO	REV.ENDRING	REV.AV
A			TW

Selvaagbygg

PROSJEKT
NORDBYMOEN

FELT	GNRS NR.	BR.NR.
A	5	11

TEGNING INNHOLDER
PLANER

HUS	PLAN NR.
2	-

MÅL	DATO	REVIDERT AV	KONTROLL
1:100	30/3-98	-	

TEGN.NR. PROSJEKT NR. SPLASS FUNKSJ. VER. REV.
2017 A 3 A

RODDEVEI. 4A - 4 H

"Rettigheter og begrensninger av A/S Selvaagbygg etterlikn og kan bare brukes med A/S Selvaagbygg samtykke. Det gjelder opphavsrett på all Eiere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."



FASADE MOT NORD



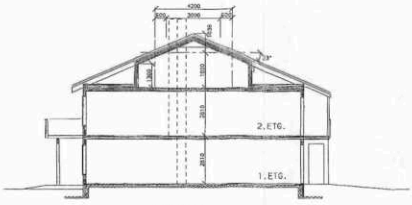
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



SNITT

FREMTIDIG TERRENG

EKSISTERENDE TERRENG

Rivoeiv. 4A - 4H

Godkjent av
Ullensaker plan- og
den
Sak nr

"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbygg eiendom og kan ikke brukes uten A/S Selvaagbygg samtykke. Det gjøres oppmerksom på at ifølge av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR
A	09-98	PIPER TEGNET I ALLE LEILIGHETER	TW

Selvaagbygg

PROSJEKT: NORDBYMOEN

FELT: A | GNRS NR.: 5 | BR.FL. NR.: 11

TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT

HUS: 2 | HUST.NR.: –

MÅL: 1:100 | DATO: 30/3-98 | TEGNET AV: TW | KONTROLL: –

PROSJEKT NR. GÅRNR | NR. | REV.

Tegn.nr: 2017 A | 4 A

B2-FAS-A

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 9
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rugdevegen 4D (Merete Ruud)
Vår referanse: 2903120/19033430
Bestilling: C3 2022-07-06 (7) 36

Dato
06.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2660	10	13.3.2000	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	5	93	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
13 MARS 2000
EIDSVOLL
SORENSKRIVERETEMBETET
DAGBOKNR: 2660

7/99

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	Ullensaker	5	93		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 3 5 4 9 9 1 5 1	A/S Selvaagbygg	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	3		13	B	4		25	B	3		37	B	4		49			
2	B	3		14	B	4		26	B	3		38	B	4		50			
3	B	3		15	B	4		27	B	3		39	B	4		51			
4	B	3		16	B	4		28	B	3		40	B	4		52			
5	B	4		17	B	3		29	B	4		41				53			
6	B	4		18	B	3		30	B	4		42				54			
7	B	4		19	B	3		31	B	4		43				55			
8	B	4		20	B	3		32	B	4		44				56			
9	B	3		21	B	4		33	B	3		45				57			
10	B	3		22	B	4		34	B	3		46				58			
11	B	3		23	B	4		35	B	3		47				59			
12	B	3		24	B	4		36	B	3		48				60			

Sum tellere: 140 = nevner: 140

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved re måte fellesarealene endres.

tuelt på hvilken

Doknr. 2660 Tinglyst 13.03.2000 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Nr 3035 PÅ lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 17.okt. 1999	Selvaagbygg OLE GUNNAR SELVAAG	

STATENS KARTVERK

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

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
5	93			kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.02.00	ULLENSAKER OPPMÅLINGSMYNDIGHET

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.

STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART

over **gnr. 5 bnr. 93**

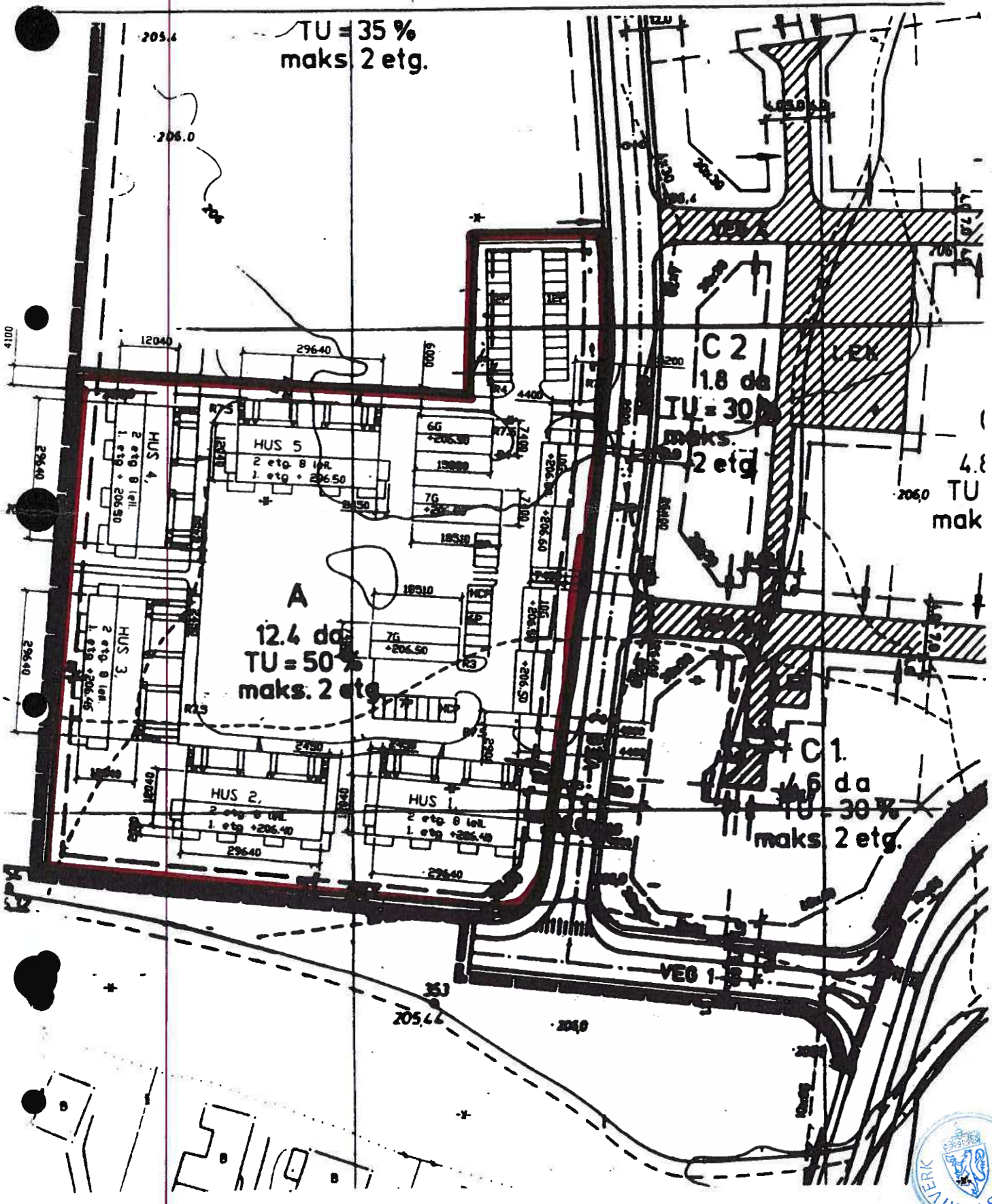
i **ULLENSAKER KOMMUNE**

Areal : **12530,4 m²** Ekvidistanse : **1 m**

Kartblad : **CS051-1-49,57** Målestokk : **1 : 1000**

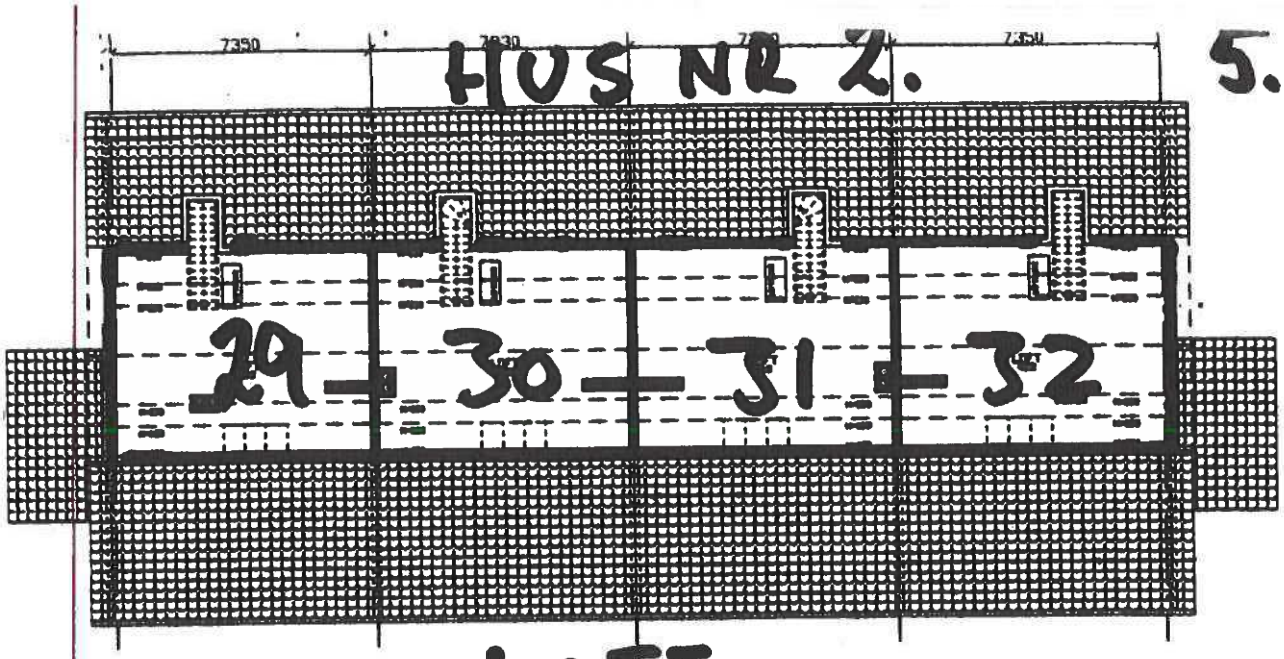
N

1.

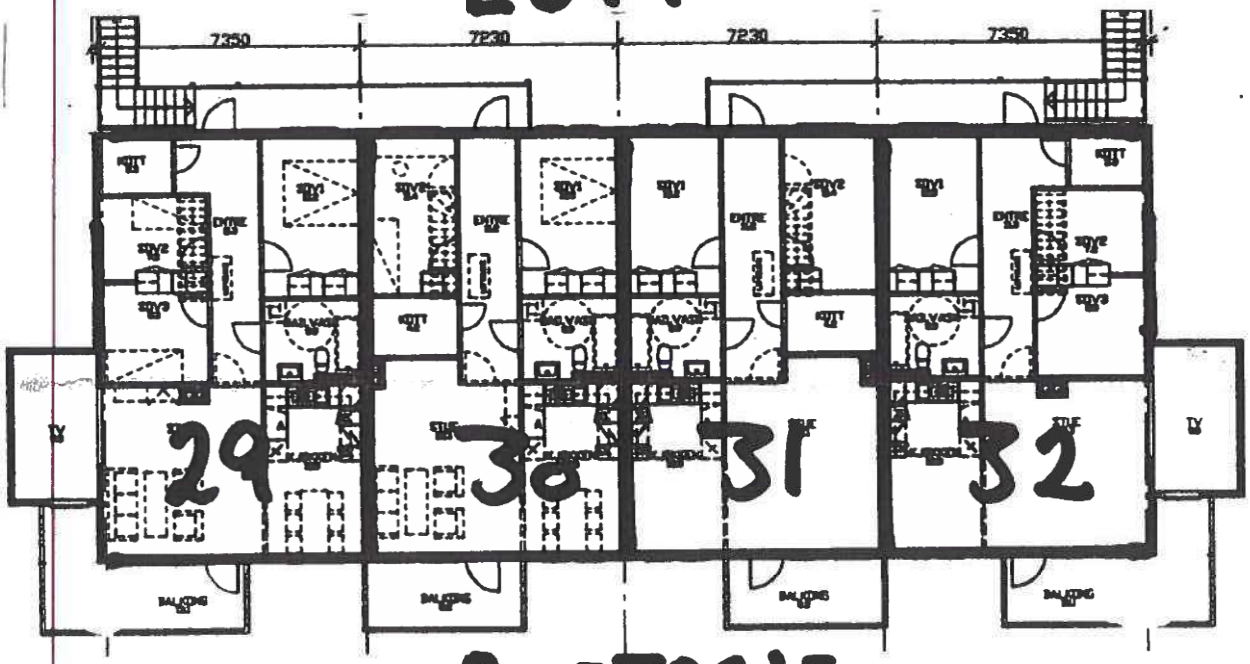


STATENS KARTVERK

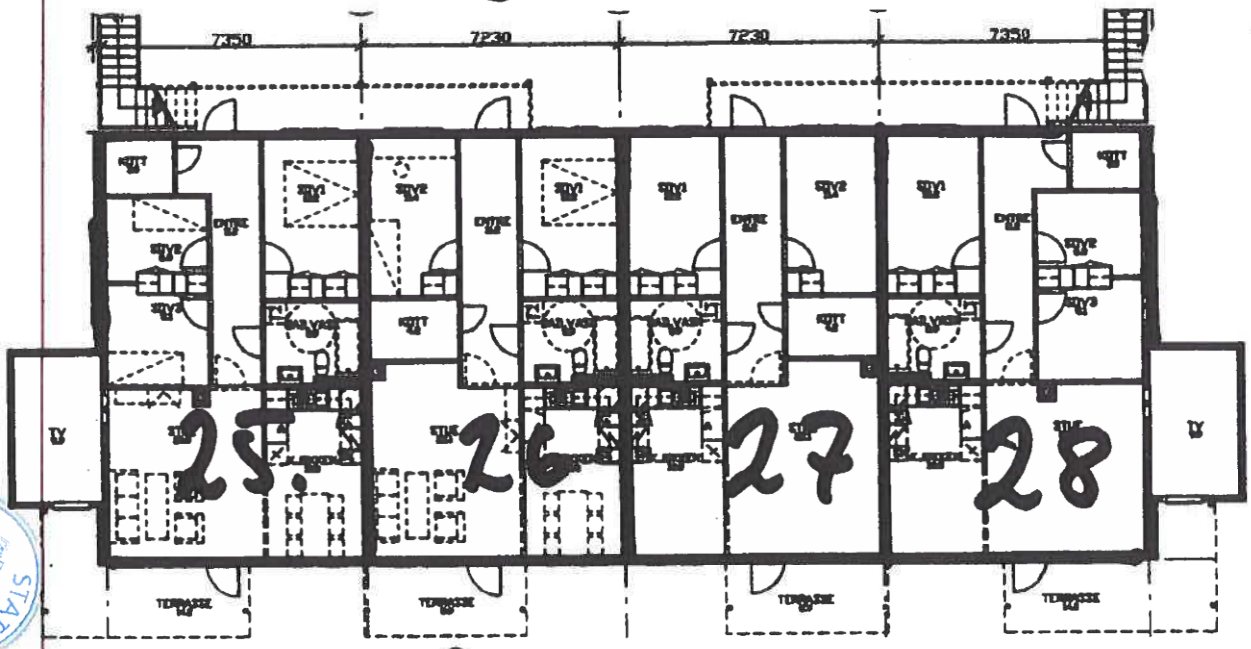
HUS NR 2.



LOFT



2. ETASJE



1. ETASJE

KARTVERK STATENS

8

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
ULLENSAKER	156/97
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 27.10.97

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	5	93	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	12530,4 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.03.98
Rekvirent	Halvor Bogstad's bo v/ Romerike Sentrum AS
Bestyrer	Knut Hansen
Forretning	Kartforretning over gnr. 5 bnr. 93 Parsellen ble fradelt gnr. 5 bnr. 11 ved midlertidig forretning, datert 27.10.97

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	17.03.98	Knut Hansen	

ULLENSAKER OPPMÅLINGSMYNDIGHET

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
17 MARS 1998
Ullensaker Kommune - Kart og O.m.avd.
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

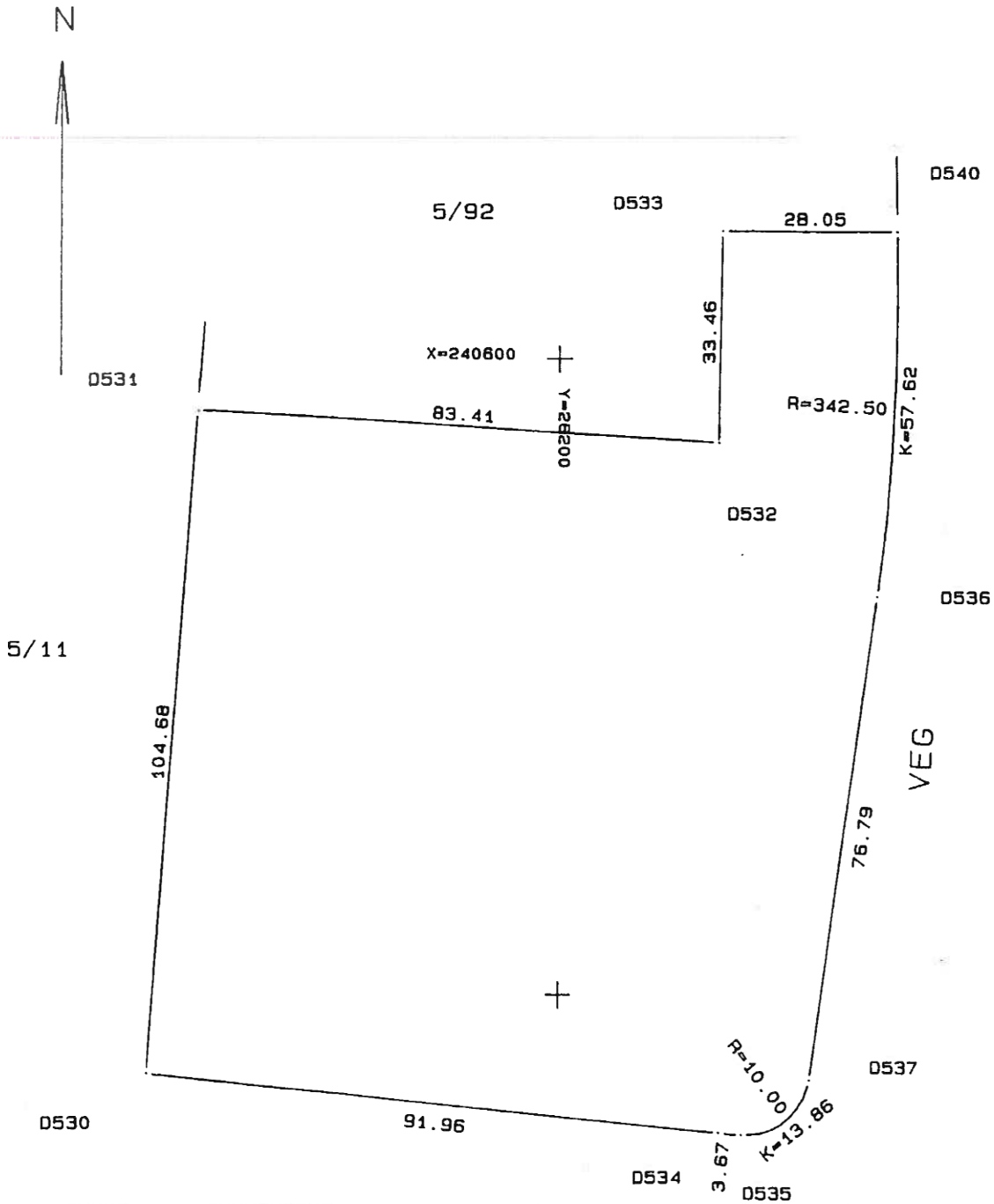
Dagboksstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

KARTVERK STATENS

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
5	93		
Representasjonspunkt			Jnr
X 240549	Y 26194	Z	156/97
Kartblad	X	NY Akse 3	Målebrev nr
CS051-05-57-2			
Målestokk	Areal		
1: 1000	12530.4 M^2		



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
D530	Godkj.grm	240487.52	26134.24		
D531	Godkj.grm	240591.89	26142.28	104.68	
D532	Godkj.grm	240586.76	26225.53	83.41	
D533	Godkj.grm	240620.22	26225.96	33.46	
D540	Godkj.grm	240620.20	26254.02	28.05	
D536	Godkj.grm	240562.66	26250.89	57.69	342.50
D537	Godkj.grm	240486.61	26240.30	76.79	
D535	Godkj.grm	240478.04	26229.40	15.32	10.00
D534	Godkj.grm	240478.40	26225.75	3.67	
				91.96	

Vesla/Geonor

UTF.910.2 Plassering - KUT

- AS Selvaagbygg godkjennes som ansvarlig foretak i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett kap. V - lokal godkjenning - for følgende godkjenningsområder:
  UTF.260.2 Våtromsarbeider - KUT
  UTF.270.2 Bygningsteknisk brannsikring - KUT
- Detaljert kontrollplan for utførelsen, datert 08.07.99, fra AS Selvaagbygg godkjennes lagt til grunn for den dokumenterte egenkontrollen.
- Detaljert kontrollplan for prosjekteringen, datert 05.07.99, fra AS Selvaagbygg godkjennes lagt til grunn for den dokumenterte egenkontrollen.
- Når arbeidene er ferdig utført og kontrollert må ansvarlig kontrollerende returnere kontrollplanen med ansvarlig kontrollerendes signerte kontrollbekreftelse sammen med rapport fra sluttkontrollen før ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse kan gis.
- Bygningssjefen forbeholder seg rett til å forlange uavhengig kontroll dersom dette anses å være påkrevet.
- Som krevd i rammetillatelsen må utomhusarealene inklusiv områdelekeplassene være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligene, jfr. reguleringsbestemmelsenes § § 2.05 og 3.01.
- Ildsted skal meldes til feiervesenet på vedlagte skjema og godkjennes før montering.

Forøvrig forutsettes arbeidene utført forskriftsmessig.

Søknaden, godkjente tegninger, denne tillatelsen, godkjent kontrollplan og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av §15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven. Eventuell klage må settes fram skriftlig for Planutvalget og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. Se forøvrig vedlagte «melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Ivar Sannerud
Bygningssjef

Kopi:
Planutvalget, her
Oppmålingsavdelingen, her

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugdevegen 4D, 2069 Jessheim
Gnr. 5, Bnr. 93, Snr. 25, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
