PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

FJELLVEGEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Infobrev fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

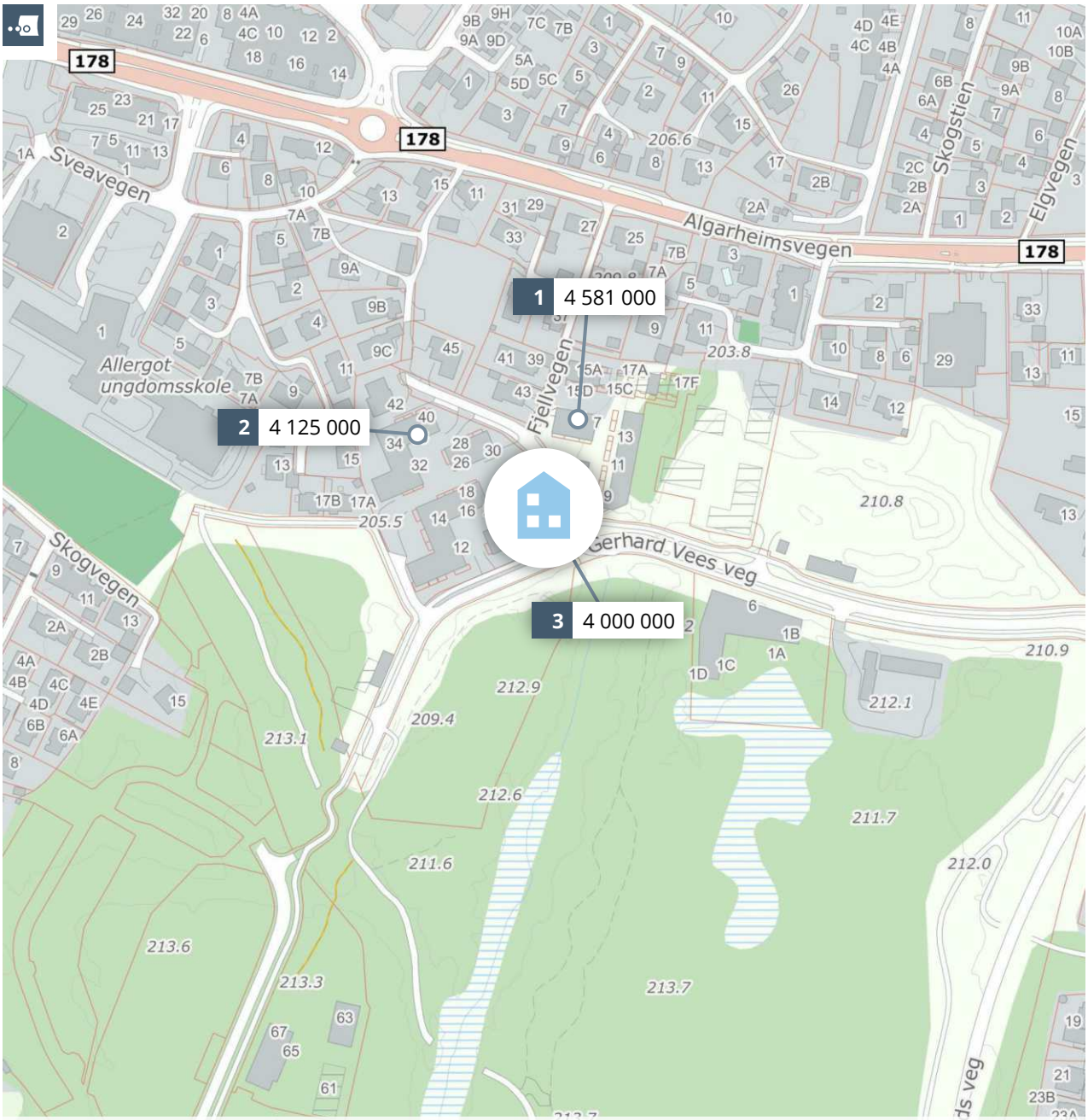
Ferdigattest

Byggetegninger

Utdrag fra seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJELLVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 04.05.2026

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: Vetle Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellvegen 2, 2053 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 131 BNR 158 FNR 0 SNR 126 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Langelandsfjellet nord

Verdivurdert til

4 390 000

-	4 390 000	69 683
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellvegen 5 60 m² 2025	3. etg	2 sov	16.09.2025	4 690 000	**4 550 000**	31 000	4 581 000	**76 350**
2	Fjellvegen 38 64 m² 2021	1. etg	2 sov	18.07.2025	4 200 000	**4 125 000**	0	4 125 000	**64 453**
3	Fjellvegen 2 60 m² 2021	2. etg	2 sov	31.07.2025	4 090 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**66 667**

Fin og romslig leilighet sentralt på jessheim.

Leiligheten holder god standrad igjennom hele og er fra 2021.

Smakfult bad og kjøkken.

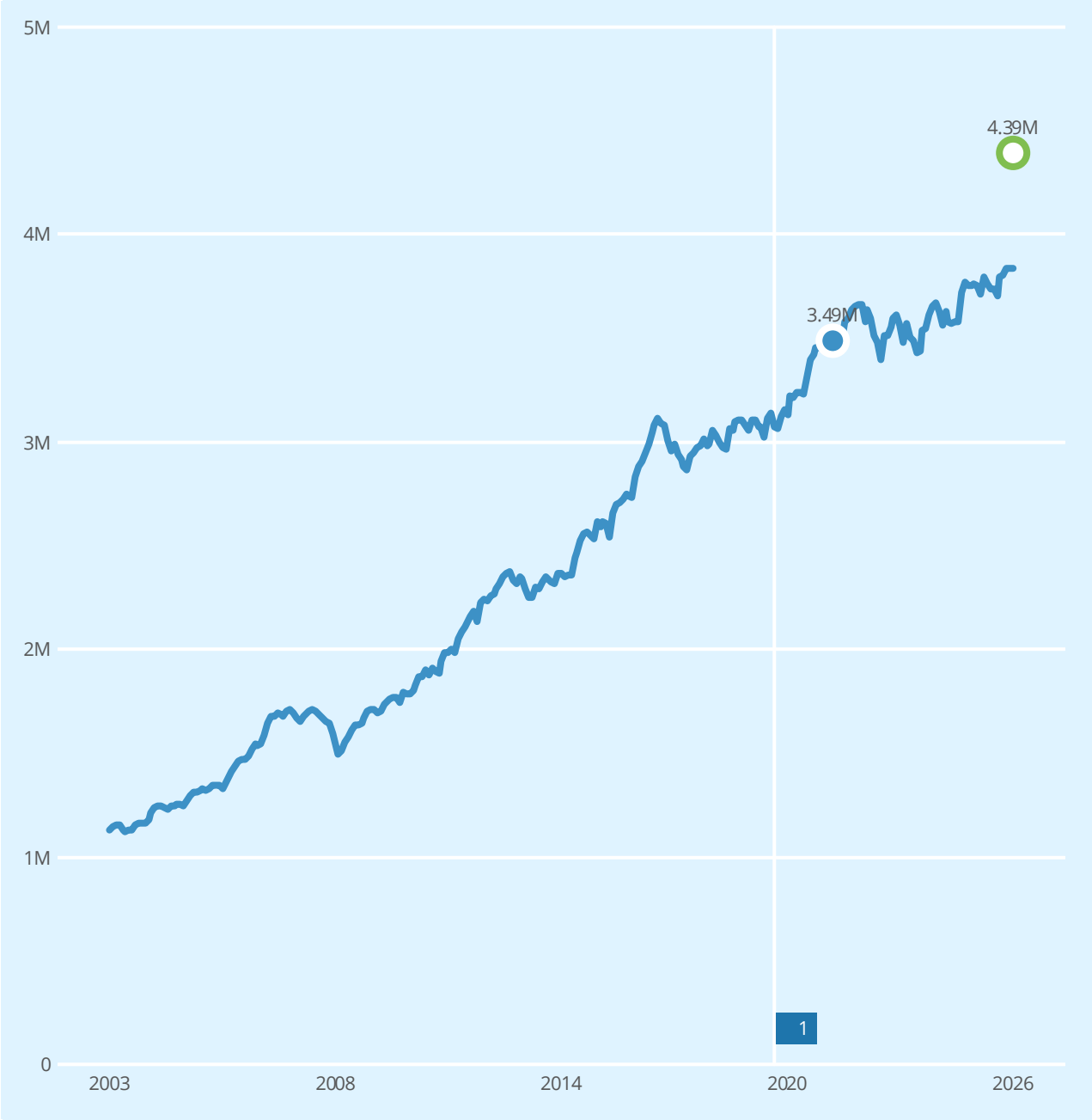
Leiligheten disponerer egen parkering i kjeller.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2021		08.09.2021	-	3 490 000	-	3 490 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Indeksen gjenspeiler ikke salgsprisen i dagens marked

Leiligheter til salgs i Langelandsfjellet nord grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 826 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i Langelandsfjellet nord grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.3M
5.1M
4 996 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4 875 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 328 Langelandsfjellet nord grunnkrets i snitt siste 6 mnd
69 683 Fjellvegen 2 Totalpris 4 390 000

61 673 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Fjellvegen 2 , 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 131, bnr. 158, snr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22458-1003 **Referansenummer:** IG2920

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Morten Ruben Næss-Legland

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Morten Ruben Næss-Legland
Uavhengig Takstingeniør
morten.legland@ramboll.no
960 49 512

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2021 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via heis eller trapp fra parkeringskjeller samt fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand, med moderne innredning og overflater. Planløsningen oppleves som funksjonell og tidsriktig.
Det medfølger én biloppstillingsplass i felles garasjekjeller, klargjort for el-billader. I tilknytning til parkeringsplassen er det sportsbod for lagring.

Rapporten omfatter kun selve boenheten og inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm eller innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygget er satt opp på en betongsåle og veggene har bærende konstruksjon av betong og stålkonstruksjoner. Disse er utvendig kledd med stående trekledning og teglsteinsforblending.
Takkonstruksjon av tilnærmet flatt tak, utvendig tekket med papp/membran, ikke besiktiget.
Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.
Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/42db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stue til en sørøst vendt veranda på omtrent 11 kvadratmeter. Verandaen er oppført i betongelement og har et rekkverk laget av aluminium. Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malt gips.
Himlingsoverflater av: Betongdekke i kjøkken/stue, soverom 1 og soverom 2, og malt gips i gang, bad og bod.
Det er malte slette innvendige dører. Dør fra gang mot stue innehar et glassfelt og er profilert.

Etasjeskille av: Betongdekke.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1 mm.
Gang 1mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 265cm.
Gang 226cm.

Oppvarming: Det er vannboren gulvvarme i alle rom unntatt bod, i tillegg til varmegjenvinner for balansert ventilasjon.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket malt platehimling og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling over dusjsone for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
På vegg ved induksjonstopp er det montert en glassplate for beskyttelse mot fettsprut ved matlaging. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En overskapsmontert ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert vannboren varme i leiligheten.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. 230 V. Anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

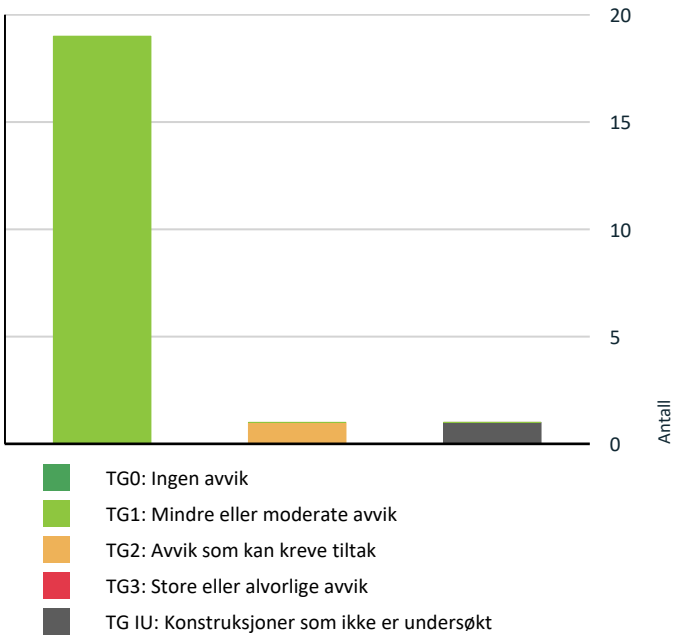
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gummipakning på dørkarm for ytterdør er utett.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bærende konstruksjon av betong og stålkonstruksjoner. Disse er utvendig kledd med stående trekledning og teglsteinsforblending.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/42db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gummipakning på dørkarm for ytterdør er utett.

Konsekvens/tiltak

Gummilist på dørkarm bør byttes for å gjenopprette tetthet mellom dørkarm og dørblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en sørøst vendt veranda på omtrent 11 kvadratmeter. Verandaen er oppført i betongelement og har et rekkverk laget av aluminium. Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malt gips.
Himlingsoverflater av: Betongdekke i kjøkken/stue, soverom 1 og soverom 2, og malt gips i gang, bad og bod.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Betongdekke.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1mm.
Gang 1mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 265cm.
Gang 226cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte slette innvendige dører. Dør fra gang mot stue innehar et glassfelt og er profilert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Det er vannboren gulvvarme i alle rom unntatt bod, i tillegg til varmegjenvinner for balansert ventilasjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket malt platehimling og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys er også en del av interiøret. Dusjehjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling over dusjsone for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
På vegg ved induksjonstopp er det montert en glassplate for beskyttelse mot fettsprut ved matlaging. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En overskapsmontert ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for

skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er installert vannboren varme i leiligheten.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. 230 V. Anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

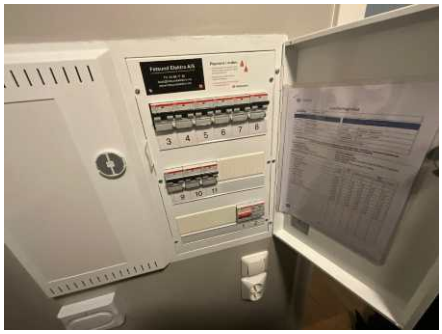
Inntak og sikringsskap

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

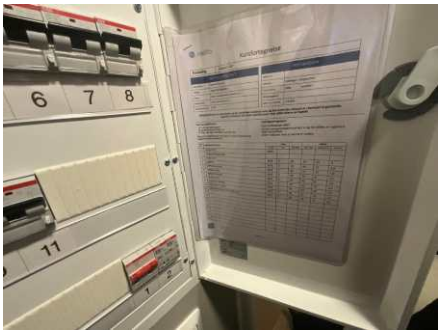
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

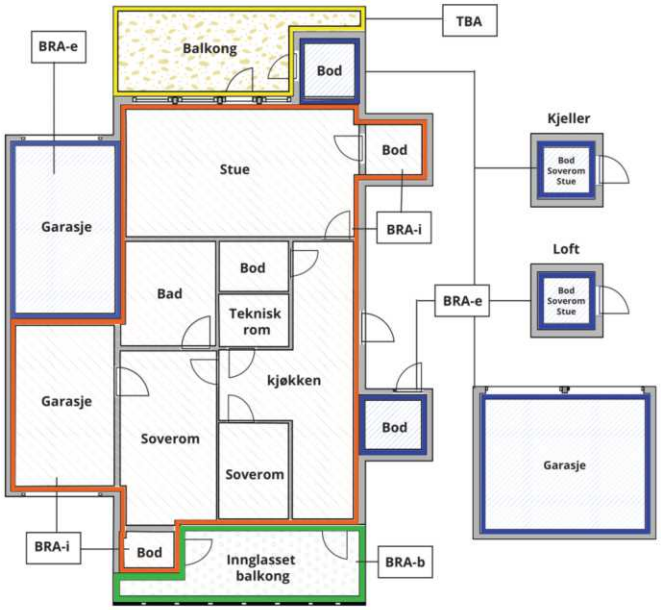
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63			63	11
Felles garasje		5		5	
SUM	**63**	**5**			**11**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2		
Felles garasje		Utvendig bod i garasjeanlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Morten Ruben Næss-Legland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	131	158		126		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellvegen 2

Hjemmelshaver
Grøttheim Sindre Hammeren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langelandsfeltet Nord i Ullensaker Kommune, Viken fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og et hellebelagt uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260118

Selger 1 navn
Sindre Hammeren Grøttheim

Gateadresse
Fjellvegen 2

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

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: 121260118

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg for ladeboks. Kan bestilles via sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 121260118

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260118

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: 121260118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

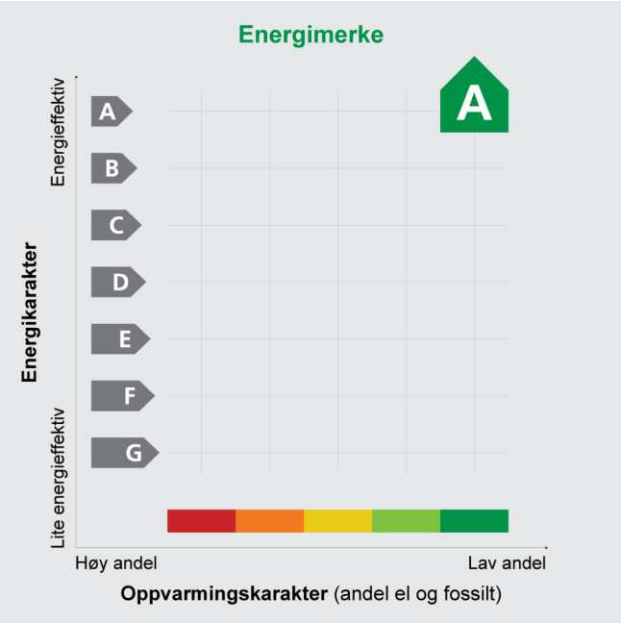
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Grøttheim	b519e93e6de20e26a079 3626c0a9c9f95444aac7	16.04.2026 09:55:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260118

- 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	Fjellvegen 2
Postnr	2053
Sted	Jessheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	131
Bnr.	158
Seksjonsnr.	126
Festenr.	
Bygn. nr.	300814476
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2021-1301111
Dato	20.08.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	66,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	11.05.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellvegen 2
Postnr/Sted: 2053 Jessheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 20.08.2021 14:14:13
Energimerkenummer: A2021-1301111
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 131
Bnr: 158
Seksjonsnr: 126
Festenr:
Bygnnr: 300814476

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3033
Gnr.	131
Bnr.	158
Snr.	126
Fnr.	
Gateadresse	Fjellvegen 2
Postnummer	2053
Poststed	Jessheim
Bygningsnr.	300814476
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.08.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	174 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	132,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,79 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.05.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,89 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,89 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,08 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,710
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,5
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5951 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3697 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5951 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2719 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3232 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5951 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,7 %

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

Generert 16.04.26
Vår ref.: 5142 / 126
Meglers ref.: Merete Ruud

Boligopplysninger

Seksjon	126	**Bolignr**	H0303
Boligselskap	5142 Skogmo Park Boligsameie 1	**Etasje**	3.etg
Adresse	Fjellvegen 2, 2053 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sindre Hammeren Grøttheim	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.04.26: kr 0,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	1 841	1 841	1 841	1 841	1 841	1 841
Garasje	150	150	150	150	150	150
TV/Internett	459	459	459	459	459	459
Total	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5142 Skogmo Park Boligsameie 1 (orgnr. 927654210)
Antall enheter	148
Styrets e-post	styret.skogmopark1@gmail.com
Styreleder	Lars Hilmar Smelror Berge (90835499)
Forsikring	Protector (Polise 3816941-2.1)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	131/158
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 489,00
Formue	kr 15 872,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

P-plass i anleggseiendom med eget gnr. 131 bnr. 160 , realkoblet mot seksjon og medfølger ved salg. Realkobling kan oppløses.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) og vann-/avløpsavgift etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no

Innkalling til ordinært årsmøte 19.05.2025 for 5142 Skogmo Park Boligsameie 1.

Møtested: Frivilligsentralen, Sveavegen 36, 2053 Jessheim
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 og 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: Endringsforslag av vedtekter og trivselsregler
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Idemyldring utenfor den formelle delen av møtet

Sak 1: Konstituering

1.1. Valg av møteleder
1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Lars Berge velges til møteleder. Linn Berentzen velges til protokollfører. Det velges to protokollvitner fra møtet (Lunderby og Frogner), og de signerer protokoll med møteleder og protokollfører. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret slik det fremkommer av vedlegg

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

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Revisors beretning ettersendes straks den er mottatt, eller legges frem på selve sameiermøtet.

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

Sak 4: Styrehonorar

4.1 Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 303.969,-. Styret vedtar intern fordeling.
4.2 Valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 10.000,-. Valgkomiteen vedtar intern fordeling.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 303.969,-. Styret vedtar intern fordeling. Valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 10.000,-. Valgkomiteen vedtar intern fordeling.

Sak 5: Endringsforslag av vedtekter og trivselsregler

Styret legger frem følgende endringsforslag:

5.1. Vedtekstendring (se eget saksdokument for endringsforslaget)
5.2. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget)
5.3. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget)

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Endringsforslagene vedtas i sin helhet som de er fremmet.

Mot
Endringsforslag 5.1 forkastes og endringsforslagene 5.2 og 5.3 vedtas.
5.1. Vedtekstendring (se eget saksdokument for endringsforslaget) - forkastes
5.2. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget) - vedtas
5.3. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget) -vedtas

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens innstilling legges til grunn, og det er styret som innstiller på valgkomite.

Valgkomitéens innstilling:
Styrets faste medlemmer:
Lars Berge (Leder - gjenvalg - 2 år)
Fitim Mustafa (Nestleder - gjenvalg - 2 år)
Rolf J. Graff (Styremedlem - ny - 1 år)

Varamedlemmer:
Erik Gustavson (Generelt - 1 år)
Linn Berentzen (HMS rådgiver - 2 år)
Ola Austad (Dugnadskontakt - 2 år)

Styret foreslår at valgkomiteen tar gjenvalg.

For å sikre en sammensetning i styret med lavest mulig risiko for at alle står på gjenvalg samtidig, er to personer innstilt til ett år. I fall møtet ønsker det kan dette også løses med at de samme personene innstilles til tre år.

Til behandlingen i møtet la valgkomiteen frem sin innstilling. Kandidatene ga hver seg en kort presentasjon. Møteleder spurte møtet om han var habil til å lede møtet igjennom valget, da han selv var kandidat. Møtet hadde ingen innsigelser til en slik gjennomføring, da valgkomiteen ikke ønsket å lede møtet igjennom valget. Møteleder spurte møtet om det var andre kandidater og om det var noen som ønsket skriftlig votering. Det ble gjentatt om det var andre kandidater til hver av kategoriene. Det var der ikke. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.

Kandidater til **Styreleder (2 år) Lars Berge**:

- Lars Berge

Kandidater til **Styremedlem (2 år) Fitim Mustafa**:

- Fitim Mustafa

Kandidater til **Styremedlem (1 år) Rolf J. Graff**:

- Rolf Johan Graff

Kandidater til **Varamedlem (1 år) Erik Gustavson**:

- Erik Gustavson

Kandidater til **Varamedlem (2 år) Linn Berentzen**:

- Linn Sundsby Berentzen

Kandidater til **Varamedlem (2 år) Ola Austad**:

- Ola Austad

Kandidater til **Valgkomitemedlem (1 år) Gunnar Langlo**:

- Gunnar Følstad Langlo

Kandidater til **Valgkomitemedlem (1år) Jonathan Nguyen**:

- Jonathan Nguyen

Sak 7: Idemyldring utenfor den formelle delen av møtet

Den formelle delen av møtet er hevet før det åpnes til debatt i denne saken.

Styret inviterer etter den formelle delen av møtet til:

Idemyldring - hvordan ønsker du vi skal utvikle vårt sameie og nabolag inn i fremtiden? Hva er dine konkrete innspill til styret?

Styret har et par år nå jobbet mye med å sikre at vi har gjort nødvendige forbedringer i daglig drift.

Kanskje er det nå tid for å se litt mer på hvordan vi skal utvikle oss. Vi tar praten om hvilke ønsker, tanker og forventninger om hva hver enkelt sameier tenker.

Styret samler innspill og kommer tilbake med et sammendrag til et sameiermøte etter sommeren.

Jessheim, 11.05.2025,
Styret i Boligsameiet Skogmo Park 1

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Det skal ikke fattes vedtak i saken, da den formelle delen av møtet er over.

Skogmo Park Boligsameie 1
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Lars Berge	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Fitim Mustafa	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Trine Stenberg	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Linn Berentzen	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Jonina Josepsdottir	(Valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Rolf Johan Graff	(Valgt for 1 år i 2024)
Diako Khorshidi	(Valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Gunnar Følstad Langlo
Jonathan Nguyen Jonas Strand Aasberg

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Bori, Lillestrøm.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A. Skogmo Park Boligsameie 1 ble stiftet 05/07/2021 og har org.nr. 927 654 210 **Postadresse:** c/o Bori BBL, Bjørnsonsgate 35, 2003 Lillestrøm **Fakturaadresse:** Sameiet kan motta EHF faktura, faktura i pdf sendes til: 927654210@bori.no Papir faktura sendes til:

   Skogmo Park Boligsameie 1 c/o Bori BBL
   Bjørnsonsgate 35
   2003 Lillestrøm

   Sameiet består av 148 seksjoner med adresse Fjellvegen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 og 42.
   Eiendommen har gnr 3209 bnr 131/158 i Ullensaker kommune.

   Parkeringsanlegget med tilhørende boder og tekniske rom kommer i tillegg.

B. Virksomhetens art:
   Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseiere. De samme prinsipper gjelder også for parkeringsanlegget, selv om det i noen utstrekning også kan berøres av annen relevant lovgivning.

C. Likestilling:
Styret består av tre (3) kvinner og to (2) menn. Styrets leder er en mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

D. HMS/ansatte/arbeidsmiljø:
Styret har en egen HMS-ansvarlig og har et system for Internkontroll.
Sameiet har ingen ansatte.

E. Ytre miljø: Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

F. Forsikring:
Sameiets eiendommer, bygninger mm er forsikret i Protector AS, polise nr 3340948-1.2.
Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader så sant skaden er påregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Det er noe dekning for bekjempelse av skadedyr og tre insekter. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger og material- og konstruksjonsfeil. Egenandelen er for tiden kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte beboer bør selv tegne en innboforsikring. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller Protectors skadeforsikrings vakttelefon +47 24 13 18 88.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt åtte (8) møter og behandlet ulike saker slik det her er beskrevet:

- Budsjettering
    - Budsjetteringen er gjennomført etter en nøye gjennomgang av virksomhetens nødvendige kostnader, forventet kostnadsutvikling i tråd med normal prisutvikling. Inntektene er også justert tilsvarende endring i prisutviklingen.
- HMS
    - Sandkassen i lekeområdet er byttet ut med en lekebil pga katter i sandkassen.
    - Vi har skiltet fellesområdet samt garasjekjeller.
    - Signert og fulgt opp årlig kontroll av branntekniske installasjoner.
    - Fulgt opp årlig kontroll av brannalarmanlegget.
    - Gått HMS runder for å finne avvik.
    - Reforhandlet Bori avtale HMS modul
        - Før: 27.000 kr
        - Etter: 12.000 kr
    - Reklamasjon, undersøke og justere lyd på sirener i Fjellvegen 32, 34 og 42.
    - Tiltak knyttet til skjeggkre i Fjellvegen 12-20
- Normalisering av drift
    - I fortsettelsen av arbeidet med å overta driften har også det som i praksis har vært andre år for samtlige styremedlemmer, vært del av en periode for å normalisere driften. Den største enkeltsaken i forbindelse med det er videre dialog med utbygger om reklamasjon.
- Leverandører og avtaler
    - Reforhandlet forretningsfører avtale med Bori

        - Før: 187.500 kr
        - Etter: 125.000 kr
    - Reforhandlet Bori avtale fjernvarme avlesing
        - Før: 33 kr en måler, 49 kr to målere
        - Etter: 39 kr for to målere.
    - Avsluttet avtale på fellesområdet når det gjelder ventilasjon, samt fått med årlig rensing av brannsensorer i avtalen.
        - Før: 31.140 kr.
        - Etter: 20.000 kr.
        - Reklamerte på arbeidet var manglende og ikke var i henhold til avtalen på 31 140 kr. Vi fikk 24 375 kr tilbakebetalt.
    - Signert ny gartner avtale med TOMA
        - Før: 245.000 kr.
        - Etter: 200.650 kr.
        - Reklamert på arbeidet da vi ikke var fornøyde og vi ble kompensert:
            - Vi fikk 15.750 kr samt flere dager med gratis arbeid til det ble slik vi forventet at det skulle være her hos oss.
        -
    - Inngått rammeavtale med Rørleggerfirma Lunder & Aas
    - Inngått avtale med Pumpeservice og installert SMS-varsling ved pumpefeil.
    - Inngått ny Telia avtale, hvor de nå også har gitt et prisavslag pga situasjonen med TV2.
    - Reversert merkostnad på drift i relasjon med Boligbanken tilbake til 2022.
- Kostnadsbesparende tiltak
    - For å holde kostnader nede prøver vi å ordne dører på egenhånd før vi melder ifra.
    - Gjennomgang av fyring og innstillinger knyttet til varme i fellesareal.
- Ordinær drift
    - Det har i denne perioden også vært flere nye innflyttere som genererer en del jobb med tanke på ringeklokke, garasjeport, nøkkel-bestillinger og andre henvendelser.
    - Gjennomført garasjevask
    - Etablert regler mht HC-parkering
    - Håndtert flere naboklager
    - Dialog med parkeringsselskapet har ført til tettere oppfølgning hva gjelder håndtering av vårt parkeringsreglement.
    - Vi har organisert vindusvask slik at beboere kan bestille tjenesten direkte av vår vaktmester når de er her og vasker fellesvinduer i sameiet.
- Vedlikehold
    - Reklamasjon, fått i orden varmekabler i takrenner.
    - Etter skifte av leverandør knyttet til gartnertjenester ble første halvdel av å fornye grøntarealer gjennomført. Nye planter der det har vært mangelfullt. Neste halvdel mot Gerhard Vees veg skal etter planen oppgraderes og forskjønnes i 2025.
- Utbygger/reklamasjoner
    - Bortsett fra reklamasjoner til Bakke så reklamerer vi på alle våre tjenester der det ikke er levert i henhold til avtale, for å sikre kostnadskontroll.

    - Flere reklamasjoner på lys i oppganger, varme i garasjen, ristene, snøsmelt, gulvvarme osv.
    - Forhandlinger knyttet til avtale om gjennomkjøring til neste byggetrinn igjennom garasjen, slik styret tidligere har gitt tillatelse til. Denne avtalen antas å være ferdigforhandlet i løpet av kort tid. Det kalles inn til et digitalt sameiermøte for raskt å behandle en slik avtale.
- Spesielle hendelser
    - Endring av arbeidsfordeling i styret pga ønske om defacto å fratre arbeid i styret. Dette er løst ved å gi permisjon fra styremøter i tillegg til at varamedlemmer har møtt i enkelte styremøter.
    - Avklarende prosess med Ullensaker kommune om fakturering av vannavgift etter forbruk i stedet for areal. Det ble i den forbindelse også avholdt et ekstraordinært sameiermøte for å vedta nødvendige vedtektsendringer.
    - Vi flyttet den del på søppel da noen beboere ikke klarte å kaste på andre ledige dunker. Dette er også grunnen til at vi har hentet inn tilbud om å få lås på molokkene.
- Annet
    - Problemene med ventilasjonsanlegget i kjelleren har blitt ordnet med kr. 12.000,- istedenfor kr. 100.000,- som var tilbud fra tidligere leverandør.
    - Renteinntekter på penger som er satt på sparekonto
    - Liten dugnad, klargjøring til feiing.
    - Dialog med Ullensaker kommune for å Skomo Park til å bli et prioritert område med tanke på feiing osv.
    - Dialog med Ullensaker kommune om veien som ikke er reparert.
    - Dialog med Bakke og ØMF angående rengjøring av veien
    - Hentet inn tilbud på bom som blir satt i bestilling.
    - Styret er i dialog med Aneo om reforhandling av avtale som nå utløper. I den forbindelse er styret også i dialog med andre aktører, for å sikre at vi inngår nye avtaler som er best mulig for fremtiden.
    - Det er gjort innkjøp av noe hageutsyr til hver oppgang.
    - Skadedyrkontroll vil vurdere det innmeldte forhold hva gjelder mus.
    - Vi ser på å samle og flytte all gjesteparkering på ett sted internt i garasjen.

5. REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 684.356,- og et årsresultat på kr 729.772,- , dette er kr. 269.458,- bedre enn budsjettert.

Arbeidskapitalen, dvs likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31/12/24 kr. 2.401.558,-. Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital. Påtroppende styre bør vurdere hvordan selskapets kapital forvaltes.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter i regnskapet. Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over Sameiets økonomiske stilling per 31/12/24 og resultat og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret avventer utviklingen knyttet til dialog med utbygger om reklamasjon. Utover dette har det ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31/12/24 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT FOR 2025

Felleskostnader:
Felleskostnadene for 2025 økte med 2,6 % fra og med 1. januar ihht konsumprisindeksen.

Vedlikeholdsplan 2025:
Det er et begrenset behov for vedlikehold utover normal drift i 2025.

Forsikringer:
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Der er budsjettert med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter:
Sameiet viderefakturerer vannavgift basert på forbruk. En ordning som trådte i kraft primo 2025.

Finanskostnader:
Sameiet har ingen finanskostnader annet enn hva som måtte forekomme av kostnader knyttet til ordinær leverandørgjeld. Ei heller finansiering basert på lån.

Jessheim, 29.04.2025

Lars Berge
Styreleder

Linn Berentzen
styremedlem

Fitim Mustafa
styremedlem

Trine Stenberg
styremedlem

Jonina Jôsepsdottir
styremedlem

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Skogmo Park Boligsameie 1
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 919 223	4 126 932	4 708 000	6 012 644
Annen driftsinntekt	2	342 873	62 368	0	0
Sum driftsinntekter		**6 262 096**	**4 189 300**	**4 708 000**	**6 012 644**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	337 736	37 309	337 736	346 517
Konsulenttjenester	4	625 514	266 000	291 350	472 700
Kontingenter	5	3 100	0	0	3 300
Rep og vedlikehold	6	934 923	1 260 077	1 091 000	831 000
Forsikringer		302 080	287 448	270 000	310 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		11 920	11 408	12 500	13 000
Energi og fyring	7	1 762 593	750 349	750 000	1 800 000
Kabel-TV og telefoni		683 849	672 844	745 000	707 000
Driftskostnader	8	826 901	536 274	616 000	877 000
Leiekostnader		1 950	0	0	0
Andre driftskostnader	9	87 174	203 720	134 100	68 800
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	9 639	0	0
Sum driftskostnader		**5 577 740**	**4 035 066**	**4 247 686**	**5 429 317**
Driftsresultat før finansposter		**684 356**	**154 234**	**460 314**	**583 327**
Finansielle poster					
Finansinntekt		45 416	4 280	0	0
Finanskostnad		0	13 749	0	0
Sum finansposter		**45 416**	**-9 469**	**0**	**0**
Årsresultat		**729 772**	**144 765**	**460 314**	**583 327**
Overført til annen egenkapital	11	729 772	144 765	0	0
Sum disponering		**729 772**	**144 765**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		396 576	638 824
Kundefordringer	10	277 029	573 405
Sum fordringer		673 605	1 212 228
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 074 468	1 675 349
Skattetrekkkonto		0	14 741
Sum omløpsmidler		**2 748 074**	**2 902 318**
SUM EIENDELER		**2 748 074**	**2 902 318**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 401 558	1 671 786
Sum egenkapital		**2 401 558**	**1 671 786**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		325 129	1 178 465
Annen kortsiktig gjeld	12	21 386	52 067
Sum kortsiktig gjeld		346 516	1 230 532
Sum gjeld		**346 516**	**1 230 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 748 074**	**2 902 318**

Skogmo Park Boligsameie 1

Lars Hilmar Smelror Dahl Berge
Styrets leder

Fitim Mustafa
Styremedlem

Linn Sundsby Berentzen
Styremedlem

Trine Stenberg
Styremedlem

Jônina Jôsepsdottir
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
Generelle Felleskostnader	3 795 530	3 450 168	3 795 000	3 893 670
Kabel TV/bredbånd	744 144	513 264	745 000	744 144
Garasje	169 100	163 500	168 000	174 830
Fjernvarme	1 210 449	0	0	1 200 000
Sum felleskostnader	**5 919 223**	**4 126 932**	**4 708 000**	**6 012 644**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	298 005	53 125	0	0
Oppstartskapital	44 868	9 243	0	0
Sum andre driftsinntekter	**342 873**	**62 368**	**0**	**0**

Kr 287 605,- er rettshjelp forsikring, kr 10 400,-er tilbakebetaling for bankgebyr tidligere år

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	2 699	0	0
Godtgjørelse til styre- og	296 000	30 000	296 000	303 696
Arbeidsgiveravgift	41 736	4 611	41 736	42 821
Sum lønnskostnader	**337 736**	**37 309**	**337 736**	**346 517**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024
Styret har også fått dekket utgifter til julebord og møtemat, kr 5 597,- ref note 9

Sameiet har ingen ansatte.

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	6 875	6 838	7 200	7 200
Forretningsførerhonorar	185 471	187 848	205 150	187 500
Andre forvaltningstjenester	0	16 245	0	0
Juridisk bistand	362 868	32 063	25 000	200 000
Teknisk bistand	43 300	23 006	25 000	50 000
HMS	27 000	0	29 000	28 000
Sum konsulenttjenester	**625 514**	**266 000**	**291 350**	**472 700**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	0	0	3 300
Sum kontingenter	**3 100**	**0**	**0**	**3 300**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	55 960	110 693	100 000	100 000
Vedlikehold VVS	92 063	66 063	75 000	50 000
Vedlikehold elektro	5 688	45 094	50 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	140 193	258 433	236 000	30 000
Vedlikehold heis	198 441	258 559	285 000	250 000
Vedlikehold garasjer	0	0	25 000	40 000
Vedlikehold varmeanlegg	137 768	110 569	25 000	75 000
Vedlikehold ventilasjon	19 803	301 631	120 000	16 000
Vedlikehold brannsikring	285 009	109 034	65 000	100 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	100 000	150 000
Sum vedlikeholdskostnader	**934 923**	**1 260 077**	**1 091 000**	**831 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	176 899	202 752	250 000	200 000
Fjernvarme	1 585 694	547 597	500 000	1 600 000
Sum energi og fyring	**1 762 593**	**750 349**	**750 000**	**1 800 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	826 901	197 660	616 000	877 000
Renholdstjenester	0	216 970	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	121 644	0	0
Sum driftskostnader	**826 901**	**536 274**	**616 000**	**877 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	37 137	137 302	50 000	10 000
Søppeltømming/container	2 364	3 895	10 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	0
Renholdsartikler	0	359	0	0
Verktøy og redskaper	1 750	2 392	10 000	10 000
Inventar	0	5 215	0	0
Nøkler, låser og skilt	27 962	3 379	5 000	20 000
Annet driftsmateriale	0	7 980	10 000	0
Kontorrekvisita	0	251	1 500	0
Kostnader tillitsvalgte	5 597	3 778	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	2 800	0	10 000	3 000
Velferdskostnader	1 525	769	2 000	3 000
Annen kontorkostnad	240	0	5 000	10 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	22 800	5 000	0
Bank og kortgebyrer	7 800	15 600	15 600	7 800
Sum andre driftskostnader	**87 174**	**203 720**	**134 100**	**68 800**

Note 10 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**277 029**	**573 405**
Sum fordringer	**277 029**	**573 405**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 671 786	1 527 021
Tilført til/fra EK fra årets resultat	729 772	144 765
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 401 558	1 671 786
Annen egenkapital 31.12	2 401 558	1 671 786
Sum egenkapital 31.12	**2 401 558**	**1 671 786**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	14 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 611
Gjeld til bbl	4 917	4 818
Andre påløpte kostnader	16 469	27 898
Sum annen kortsiktig gjeld	**21 386**	**52 067**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 671 786**	**1 527 021**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	729 772	144 765
B. Årets endring i arbeidskapital	729 772	144 765
C. Arbeidskapital 31.12	**2 401 558**	**1 671 786**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 748 074	2 902 318
- Kortsiktig gjeld	346 516	1 230 532
= Arbeidskapital 31.12	**2 401 558**	**1 671 786**

5142 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato
Jôsepsdottir, Jônina	**2025-05-12**

Identifikasjon

Jôsepsdottir, Jônina

Navn	Dato
Mustafa, Fitim	**2025-03-31**

Identifikasjon

Mustafa, Fitim

Navn	Dato
Stenberg, Trine	**2025-03-30**

Identifikasjon

Stenberg, Trine

Navn	Dato
Berge, Lars Hilmar Smelror Dahl	**2025-04-28**

Identifikasjon

Berge, Lars Hilmar Smelror Dahl

Navn	Dato
Berentzen, Linn Sundsby	**2025-03-28**

Identifikasjon

Berentzen, Linn Sundsby

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Skogmo Park Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogmo Park Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 729 772. 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
13.05.2025

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, 13. mai 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 13.05.2025

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)*

13.05.2025 22:45:11

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.

Vedlegg:

Endringsforslag til vedtekter og trivselsregler - Boligsameiet Skogmo Park 1 - 2025

Innkomne forslag:

Vi har undersøkt med Ullensaker kommune om tidligere forslag til vedtektsendring hva gjelder viderefakturering av vannavgift, fremkommet i forbindelse med et tidligere sameiermøte. Ullensaker kommune svarer at dette vedtektsendringsforslaget ikke er forenelig med å la sameiet viderefakturere vannavgift etter forbruk. Av den grunn velger styret å avstå fra å fremme et slikt forslag til endring av vedtektene.

Forslag til endring av vedtekter

Styret fremmer forslag om å endre vedtektene slik at det etableres en dugnadsplikt i sameiet. Det fremmes derfor følgende nytt punkt § 4-2(7):

"Hver sameier har en dugnadsplikt tilsvarende det som vil være en lik byrdefordeling blant samtlige sameiere, likt fordelt i sammenlignbare perioder. Styret har fullmakt til å administrere dugnadsplikten."

Forslag til endring av Trivselsregler

Styret fremmer forslag om å endre Trivselsreglene slik at det fremstår som klarere hva som kan oppbevares i fellesarealer. I tillegg til å legge tilrette for økt trivsel, er det praktiske hensyn i forhold til både renhold og brannsikkerhet som her vektlegges. Styret forslår derfor å forenkle I tillegg ønsker styret at sameiermøtet også tar stilling til om et forbud mot røyking i alle fellesareal, både inne og ute, er egnet til å øke trivselen i sameiet. Trivselsreglenes kapittel fem som følger:

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. Sykler skal plasseres på respektive sykkelstativer i garasjeanlegget.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse iht. Postens merking, som bestilles på posten.no. Dimensjonen er 32x78mm. Postkasseskilt - lite, hvitt.

Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke hensettes, og skal ikke gå utover brannsikkerheten. Utsmykning i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Dersom det er skader, lys som ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold el lignende på fellesområdene, varsles det til trappeoppgang ansvarlig for din oppgang.

Erstattes med:

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. ***Private eiendeler skal ikke settes i noe inngangsparti, i trappeoppgang eller heisområde. Det samme gjelder området utenfor inngangspartiet til hver enkelt bolig, i hver enkelt etasje.*** Barnevogner,

rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. Sykler skal plasseres på respektive sykkelstativer i garasjeanlegget.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse iht. Postens merking, som bestilles på posten.no. Dimensjonen er 32x78mm. Postkasseskilt - lite, hvitt.

Røyking, tomgangskjøring, forurensing eller forsøpling er ikke tillatt på eller i fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. ***Avfall skal kun kastes i kildesorterte beholdere som til en hver tid skal være fullstendig lukket. Avfallsdunker plassert i fellesareal er kun ment til avlastning for sporadisk avfall i forbifarten.*** Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke hensettes, og skal ikke gå utover brannsikkerheten. Utsmykning i trappeoppgangene er ikke tillatt. ***Styret kan i spesielle tilfeller ved skriftlig søknad gi midlertidig og tidsbegrenset unntak fra slike regler, til enkeltbeboere og/eller hele eller deler av sameiet.***

Dersom det er skader, lys som ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold el lignende på fellesområdene, varsles det til trappeoppgang ansvarlig for din oppgang.

Endringene i første avsnitt og tredje avsnitt voteres over hver for seg, i to ulike voteringer. Tredje avsnitt kan også deles opp ytterligere, hva gjelder votering. Slik at kapittel fem etter denne voteringen kan fremstå uten endringer, med en eller flere endringer. Voteringsrekkefølgen bør i størst mulig utstrekning foregå slik at hvert enkelt av møtets medlemmer får stemt for det de er for og mot det de er mot.

5142 Skogmo Park Boligsameie 1

Protokoll for ordinært årsmøte 19.05.2025

Sted: Frivilligsentralen, Sveavegen 36, 2053 Jessheim
34 av 148 mulige stemmegivere var representert.
31 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

1.1. Valg av møteleder
1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Lars Berge velges til møteleder. Linn Berentzen velges til protokollfører. Det velges to protokollvitner fra møtet (Lunderby og Frogner), og de signerer protokoll med møteleder og protokollfører. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Innstillingen ble lagt til grunn og ingen viste stemmetegn som ved å stemme mot. Voteringen ble enstemmig for innstillingen.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret slik det fremkommer av vedlegg

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Innstillingen ble lagt til grunn og ingen viste stemmetegn som ved å stemme mot. Voteringen ble enstemmig for innstillingen.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Revisors beretning ettersendes straks den er mottatt, eller legges frem på selve sameiermøtet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Innstillingen ble lagt til grunn og ingen viste stemmetegn som ved å stemme mot. Voteringen ble enstemmig for innstillingen.

Sak 4: Styrehonorar

4.1 Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 303.969,-. Styret vedtar intern fordeling.
4.2 Valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 10.000,-. Valgkomiteen vedtar intern fordeling.

Styrehonorar - Vedtatt med 32 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 303.969,-. Styret vedtar intern fordeling. Valgkomiteens medlemmer godtgjøres med kr. 10.000,-. Valgkomiteen vedtar intern fordeling.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

Innstillingen ble lagt til grunn og to viste stemmetegn som ved å stemme mot. Voteringen viste et flertall for innstillingen, med trettito mot to stemmer.

Sak 5: Endringsforslag av vedtekter og trivselsregler - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Styret legger frem følgende endringsforslag:
5.1. Vedtekstendring (se eget saksdokument for endringsforslaget)
5.2. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget)
5.3. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget)

Mot - Enstemmig

Endringsforslag 5.1 forkastes og endringsforslagene 5.2 og 5.3 vedtas.
5.1. Vedtekstendring (se eget saksdokument for endringsforslaget) - forkastes
5.2. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget) - vedtas
5.3. Endring av trivselsregler (se eget saksdokument for endringsforslaget) -vedtas

Innsenders forslag

Endringsforslagene vedtas i sin helhet som de er fremmet.

Innstillingens forslag 5.1 falt og forslag 5.2 + 5.3 ble enstemmig vedtatt.

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens innstilling legges til grunn, og det er styret som innstiller på valgkomite.

Valgkomitéens innstilling:
Styrets faste medlemmer:
Lars Berge (Leder - gjenvalg - 2 år)
Fitim Mustafa (Nestleder - gjenvalg - 2 år)
Rolf J. Graff (Styremedlem - ny - 1 år)

Varamedlemmer:
Erik Gustavson (Generelt - 1 år)
Linn Berentzen (HMS rådgiver - 2 år)
Ola Austad (Dugnadskontakt - 2 år)

Styret foreslår at valgkomiteen tar gjenvalg.

For å sikre en sammensetning i styret med lavest mulig risiko for at alle står på gjenvalg samtidig, er to personer innstilt til ett år. I fall møtet ønsker det kan dette også løses med at de samme personene innstilles til tre år.

Til behandlingen i møtet la valgkomiteen frem sin innstilling. Kandidatene ga hver seg en kort presentasjon. Møteleder spurte møtet om han var habil til å lede møtet igjennom valget, da

han selv var kandidat. Møtet hadde ingen innsigelser til en slik gjennomføring, da valgkomiteen ikke ønsket å lede møtet igjennom valget. Møteleder spurte møtet om det var andre kandidater og om det var noen som ønsket skriftlig votering. Det ble gjentatt om det var andre kandidater til hver av kategoriene. Det var der ikke. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.

Styreleder (2 år) Lars Berge

Lars Berge enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) Fitim Mustafa

Fitim Mustafa enstemmig valgt

Styremedlem (1 år) Rolf J. Graff

Rolf Johan Graff enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) Erik Gustavson

Erik Gustavson enstemmig valgt

Varamedlem (2 år) Linn Berentzen

Linn Sundsby Berentzen enstemmig valgt

Varamedlem (2 år) Ola Austad

Ola Austad enstemmig valgt

Valgkomitemedlem (1 år) Gunnar Langlo

Gunnar Følstad Langlo enstemmig valgt

Valgkomitemedlem (1år) Jonathan Nguyen

Jonathan Nguyen enstemmig valgt

Valgkomiteens innstilling ble lagt til grunn. Det var ingen andre kandidater. Samtlige kandidater ble enstemmig valgt ved akklamasjon. Nytt styre er valgt og valgkomite gjenvalgt.

Sak 7: Idemyldring utenfor den formelle delen av møtet

Den formelle delen av møtet er hevet før det åpnes til debatt i denne saken.

Styret inviterer etter den formelle delen av møtet til:

Idemyldring - hvordan ønsker du vi skal utvikle vårt sameie og nabolag inn i fremtiden? Hva er dine konkrete innspill til styret?

Styret har et par år nå jobbet mye med å sikre at vi har gjort nødvendige forbedringer i daglig drift.

Kanskje er det nå tid for å se litt mer på hvordan vi skal utvikle oss. Vi tar praten om hvilke ønsker, tanker og forventninger om hva hver enkelt sameier tenker.

Styret samler innspill og kommer tilbake med et sammendrag til et sameiermøte etter sommeren.

Jessheim, 11.05.2025,
Styret i Boligsameiet Skogmo Park 1

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Det skal ikke fattes vedtak i saken, da den formelle delen av møtet er over.

Mot: 0 stemmer

Denne saken ble ikke realitetsbehandlet og er ikke en del av den formelle delen av møtet.

Ordinært årsmøte 19.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Berge, Lars Hilmar Smelror Dahl	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Berge, Lars Hilmar Smelror Dahl

Navn	Dato
Lunderby, Per-Rune Magnus	**2025-05-23**

Identifikasjon

bankID Lunderby, Per-Rune Magnus

Navn	Dato
Berentzen, Linn Sundsby	**2025-05-23**

Identifikasjon

bankID Berentzen, Linn Sundsby

Navn	Dato
Frogner, Jørn	**2025-05-26**

Identifikasjon

bankID Frogner, Jørn

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



Skogmo Park Boligsameie

Trivselsregler 15 juni 2022

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Trivselsreglene fastsettes på årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Trivselsreglene beskriver hvordan vi skal forholde oss til hverandre og vårt boligområde. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til.
Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogmo Park Boligsameie 1.
Dette vil oppnås dersom reglene blir fulgt av alle, og at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som årsmøtet i sameiet og styret gir.

3. STØY

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile, det plikter at den enkelte skal sørge for nattero mellom kl 23.00 og 07.00.
Øving på instrumenter og annen støyende aktivitet som snekkervirksomhet, boring med drill ol, *skal ikke* finne sted etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 09.00 og ikke etter kl. 18.00 på lørdager.
Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager eller helligdager.

Bruk av tv, musikkanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy, bør naboer varsles minst to dager i forveien, dog skal ikke støynivået være til sjenanse for naboene.
Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt hvis vinduer og dører er åpne.

Ansamlinger/Opphold i atriummene (mellom blokkene), bør/skal unngås mellom kl 23.00 og 07.00

Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter.
Dersom fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil følge opp saken.
Som hovedregel ved støy/bråk i tidsperioden mellom kl 2300 – 0700 skal politiet varsles hvis dialog med nabo(ene) ikke fører frem.
Politiet har god erfaring med håndtering av husbråk.

4. DYREHOLD

Dyre-eiere bes om å ta hensyn til naboer, og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lufting av husdyr skal alltid skje utendørs.
Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette potensielt også kan trekke til seg mus og rotter.

Alle husdyr SKAL luftes utendørs, eiere skal vise dyrevelferd for sine dyr. Dersom det kommer gjentatte klager på dyrehold som er til sjenanse for naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg å fjerne dyret fra leiligheten. Merk, i utleieleiligheter kan det være andre regler for dyrehold

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. **Sykler skal plasseres på respektive sykkelstativer i garasjeanlegget.**

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse iht. Postens merking, som bestilles på posten.no. Dimensjonen er 32x78mm. Postkasseskilt - lite, hvitt.

Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke hensettes, og skal ikke gå utover brannsikkerheten.
Utsmykning i trappeoppgangene er ikke tillatt.

Dersom det er skader, lys som ikke fungerer, dører som ikke lukker/åpner, manglende renhold el lignende på fellesområdene, varsles det til trappeoppgang ansvarlig for din oppgang.

6. FASADE

Hvis solskjerming ønskes montert, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, dette er avklart med Lady Solskjerming. Markiser skal leveres av Lady solskjerming, de har forhåndsgodkjente farger per bygg på sine produkter.

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen som ved innflytting.
Fargekodene finnes i boligpermen.

Området under rekkverket kan dekkes med skjerming iht vedlegg.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning at det ikke forekommer mønster. Farget glass tillates ikke. Boring i fasadeplater må unngås, da disse kan ødelegges.

Innsynsskjerming på balkong eller terrasse kan **også** oppnås ved beplantning.

Alt arbeid som feks utbedringer og endringer på fasade skal utføres av fagpersonell, dette er fellesskapets verdier og ansvar, som administreres av styret i sameiet.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkong-gelenderet er ikke tillatt, kun blomsterkasser som henger på innsiden av balkongen er tillatt.

Flagg som henger innenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter

nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen, eller rett utenfor hovedinngang. Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.

Elektrisk- og gassgrill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”) tillates ikke på grunn av mulig brannfare.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås. Farget belysning er ikke tillatt.

Sykler, skrot, søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/ terrasser/svalganger.

Synlig tørking av tøy på balkonger/terrasser over gelender høyde bør unngås.

Boblebad på balkong kan tillates på forespørsel til styret. Dette er en prøveordning ut år 2023, for å teste om dette kan brukes i sameiet.
Tillatelse kan inndras av styret ved gjentatt støyproblematikk. Se retningslinjer i vedlegg.

Julebelysing ute på balkong og terrasse skal være hvitt lys og skal ikke være blinkende lys. Julebelysning skal tennes tidligst 1 desember og tas ned senest 13 januar.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv via fiber. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjons farlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Det må også påses at det ikke plasseres gjenstander for tett opp til sprinkleranlegg. Det må være 0,5 meter klaring mellom gjenstander og sprinklerhoder.

Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Anbefalt oppbevaring er bildekk, tette bokser, utstyr som tåler fukt og støv. Mat er ikke tillatt å oppbevare.
Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets søppeldunker.
Pappemballasje må slås sammen/deles i mindre biter. Emballasje til møbler etc og annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner.
Glass og metall kastes i egen søppelcontainer.
Glass og metall skal ikke være i pose eller emballasje i containeren.

Det skal ikke henstilles avfall på siden av avfallsbeholdere.

11. PLENER OG FELLESOMRÅDER

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

12. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler skal ikke hensettes utenfor sykkelstativene. Sykler skal ikke hensettes slik at de er i konflikt med snøbrøyting på vinterstid.
På vinterstid skal sykler settes på anviste plasser i garasjen eller i bodene.

Styret kan ved behov, og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte, og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.
I driftssameiet er det vedtatt at det hver vår vil bli gjennomført en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring ifb. med dugnad.

13. Garasjeanlegget og gjesteparkeringer som tilhører sameiet

Biler som parkeres i garasjeanlegget eller på gjesteparkeringsplassene utendørs skal ikke ha olje- eller drivstofflekkasjer.
Det er eiers ansvar å påse at kjøretøyet ikke har lekkasjer.
Hensatt kjøretøy og kjøretøy som lekker olje og som utgjør en fare for sameiet vil bli borttauet for eiers regning, pga HMS og brannfare for boligsameiet. Barn skal ikke under noen omstendigheter leke i garasjen.

14. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

15. ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er kun årsmøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

****

.

16. Vedlegg til husordensregler, pkt.6 Fasade

Markiser og Screens skal bestilles hos Lady Solskjerming. Vedr. utforming av markiser/solskjerming se husordensregler pkt. 6.

Innsynsskjerming, styret godkjenner bruk av uttrekksgardiner, beplantning på balkonger og følgende alternativer kan benyttes:

- Lady Solskjerming (valgt leverandør er anbefalt å bruke)
- Andre leverandører vil bli akseptert så lenge det oppfølger følgende krav:
  - Maks høyde tillatt 180 cm
  - Farge på duken
    Mørk grå / antrasitt
    Mørk brun
    Svart

Terrasser på bakkeplan

- Beplanting på terrassen
- Levegg/ utvidet rekkverk/gjerde må søke styret med bilder og forklaring.

Vedlegg til husordensregler, pkt.7 Terrasse og balkonger.

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger.
Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket.

Flaggholder skal for hver vertikale balkongrekke monteres iht nedenfor nevnte mål og samme loddrettelinje på høyre side.
For å sikre at det ikke blir skader på mur/vegg ved montering skal montering utføres kun av faglærte.

Skader på fasade vil bli utbedret for eiers regning.

- Montering av flagg på balkonger uten glass:
  Montering skjer på utvendig profil på gelender / rekkverk, 10 cm fra topp / håndløper. (Se eget bilde for din blokk, publisert i portalen tidligere)

- Montering av flagg på balkonger med glass:
  Montering skjer på vegg. 30 cm sentrisk over håndløper. (Se eget bilde for din blokk publisert i portalen tidligere)

- Montering av flagg på bakkeplan: 160 cm over terrassegulv.

Det forutsettes at generelle flaggregler følges. Ref innlegg som ligger på portalen som viser hvor flagg skal monteres?
Boblebad på veranda har følgende regler/retningslinjer:
- Det må være underlag mellom betong og boblebad. Type styroforn e.l. - Det må bygges en kasse i isopor som settes rundt pumpe for å dempe støy. - Det skal ikke fylles fra vannkran på fellesområdet.
- Tømming må skje med pumpe og ut i fra egen leilighet, ikke utendørs. - Boblebad på takterrasser må ha tilstrekkelig dekke. Det må legges ny og egnet forsterkning i området boblebadet skal stå.
- Verandaene med betongdekke tåler 1000kg pr kvm.
- Bruk av boblebad iht regler for støy.
- Boblebad i første etasje må ha lokk når det ikke er i bruk, lokk som er godkjent iht. krav om HMS og sikkerhet, lokket må være uskadd solid iht. tiltenkt bruk.

Mvh

Styret
Skogmo park boligsameie 1

V E D T E K T E R – 22.03.2021

For

SKOGMO PARK BOLIGSAMEIE 1 (HUS A, B, C, D, E)
(org.nr. 927 654 210)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 05.07.2021.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 16.01.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogmo Park Boligsameie 1

Sameiet består av 148 boligseksjoner, fordelt på bygg, A, B, C, D OG E –på eiendommen gnr 131 bnr 158 Ullensaker Kommune. Under blokkene er det etablert et felles parkeringsanlegg som inneholder bl.a. teknisk rom, trapper, heisoppganger, sportsboder, felles sportsbod og parkeringsplasser organisert som en anleggseiendom. Det er heis fra hvert bygg til parkeringsanlegget. BBB6 og anleggseiendommen har veirett over eierseksjon sameiets tomt.

Skogmo Park Boligsameie 1 bygges ut trinnvis.

Anleggseiendommen har veirett over sameiets eiendom.

Parkeringsanlegget er organisert som en anleggseiendom gnr 131 bnr 160 med 177 parkeringsplasser.
Alle som kjøper parkeringsplass, får en andel dvs 1/178 del. I tillegg organiseres parkeringsanlegget som eget garasjesameie/tingsrettslig sameie med egne vedtekter, og mulig eget styre og regnskap. P-plasser/andeler kan selges til andre kjøpere enn seksjonseiere i sameiet. Eierseksjonssameiet Skogmo Park Boligsameie 1 eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Skogmo Park Boligsameie 1 eier og disponerer videre 8 parkeringsplasser i kjeller og 2 på terreng til gjesteparkering.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiers felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede - ladepunkt for elbil o.l
Se vedtektene til garasjesameie.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen og sportsbod slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Sameiet plikter å holde anleggseiendom forsikret.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av garasjesameier, vil bli fordelt mellom antall parkeringsplasser. Elbil /strøm vil bli belastet etter forbruk (avhengig av teknisk løsning). Det etableres et eget garasjesameie med ansvar for drift og vedlikehold. Parkeringsleie vil bli innkrevd via ordinære felleskostnader. Styret i garasjesameie vil fastsette parkeringsleie. I første omgang er den satt til kr 200,- pr mnd.

(4) De som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere, samt tegne abonnement hos ekstern leverandør.

(5) Det er klargjort for digitale målere for å avregne fjernvarme. Det blir da med individuell avregning av forbruk på varme/fjernvarme.

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(7) TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

(8) Kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte av kommunen, bortsett fra når styret i sameiet beslutter å organisere slik fakturering, helt eller delvis, på annen måte. Eksempel på slik endring kan være, men er ikke begrenset til, fakturering av vannforbruk og/eller vannavgift. Styret kan også vedta å endre slik type fakturering tilbake til hovedregelen om at det faktureres den enkelte av kommunen, etter styrevedtak og i dialog med kommunen. Sameiet blir fakturert vann- og avløpsgebyr fra kommunen. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen. Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil ved behov avkreve a-konto beløp, som minst en gang hvert år avregnes mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 12 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Så fremt det ikke er etablert eget styre i garasjesameiet beliggende under eierseksjonssameiet driftes dette av styret i eierseksjonssameiet.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
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.

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører,3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

---

Revisjon 08.06.21

[Vedtatt 08.06.2021]

§ 1
Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Skogmo Park Parkeringssameie **(«Sameiet»**).

Garasjeanlegget utgjør anleggseiendom gnr. [131], bnr. [160?], i Ullensaker kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, kjørebane, sykkelboder, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Det er tinglyst veirett for gjennomkjøring til BBB6 samt veirett over Skogmo Park Boligsameie sin eiendom.
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Eierseksjonssameiet Skogmo Park («**Skogmo Park** ») som ligger over garasjeanlegget.

§ 2
Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 178 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 177 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/178
- 1 andel for boder, tekniske rom, sykkelparkering og andre rom og andre fellesfunksjoner

Eierseksjonssameiet eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Skogmo Park eier og disponerer videre 8 parkeringsplasser til gjesteparkering.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Skogmo Park og den enkelte seksjonseier i Skogmo Park har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameierne i Garasjeanlegget vil få sikret en ideell andel i Sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte hvor alle andelene angis.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i eierseksjonssameiet Skogmo Park . Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4
HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som

dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass samt eventuelt bod som ligger i bakkant av parkeringsplassen (gjelder kun noen av HC-plassene) til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 4
Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiet. Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

§ 5
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Skogmo Park og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

§ 6
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget

§ 7
Styret

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt. Er ikke eget styre valgt er det styrefellesskap med Skogmo Park Boligsameie 1(eierseksjonssameie). Skogmo Park Boligsameie 1 har rett til å være representert i styret.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Skogmo Park (alle salgstrinn) rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av Skogmo Park kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Eierseksjonssameiet Skogmo Park . De første tre årene etter at Skogmo Park og Garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor
5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir èn stemme. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Skogmo Park .

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Skogmo Park . Utbygger har i så måte en vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 14
Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren vil bygges ut trinnvis. Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Skogmo Park er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 15
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

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

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 131 BNR: 158 SNR:

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9083,3 m^2.

* 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 boligbebyggelse - blokkbebyggelse i reguleringsplan for «Skogmo B5-B6.5» m/best. vedtatt 13.03.2018.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Del av RV 174 øst for jernbanen med tilliggende eiendommer» vedtatt 28.12.1983., «Del av RV 174 øst for jernbanen med tilliggende eiendommer, gnr/bnr. 135/2» vedtatt 23.11.1987. og «Grønnstruktur Langmyra» vedtatt 23.03.2021.

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.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2018.
.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. 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

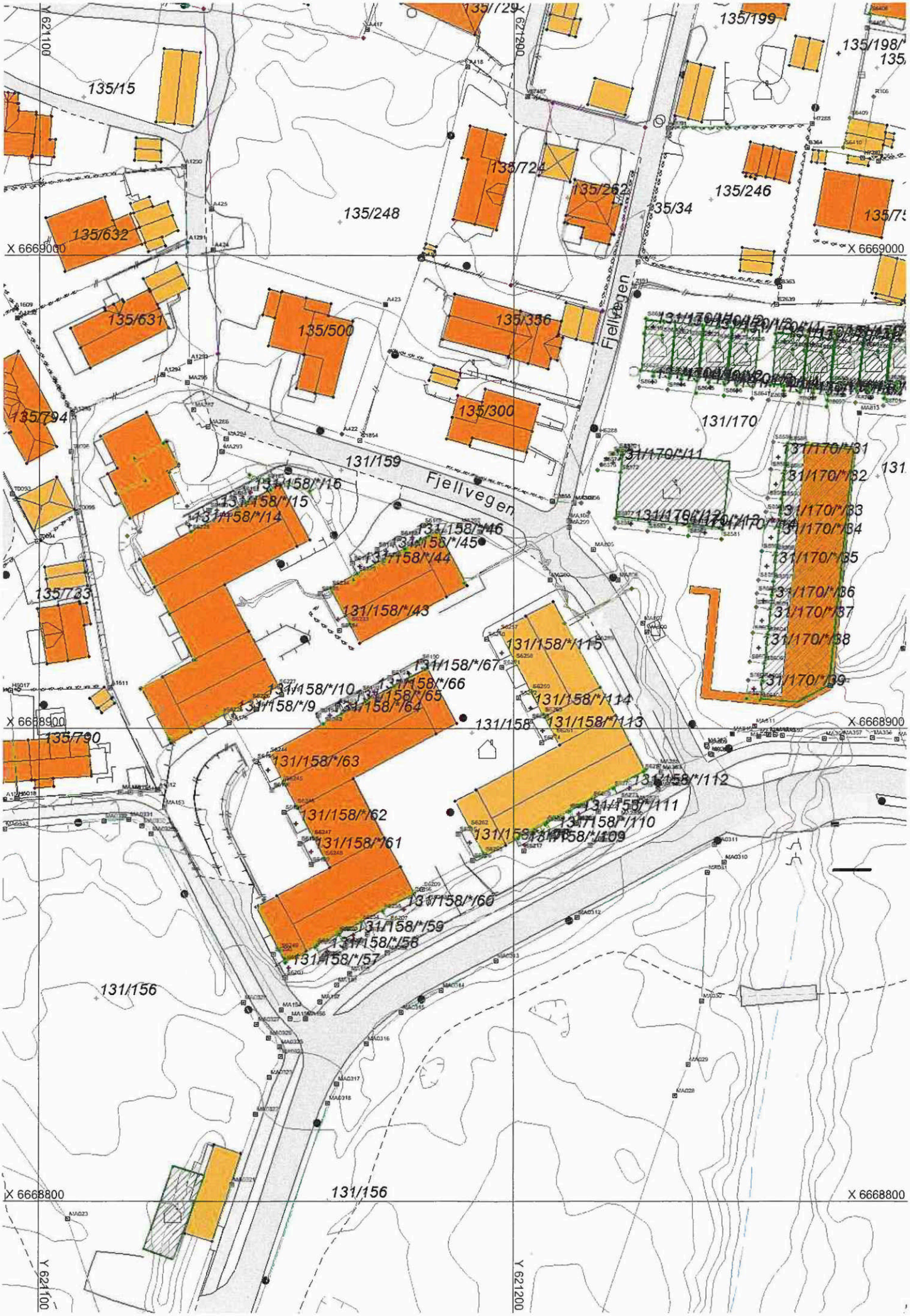
Med hilsen

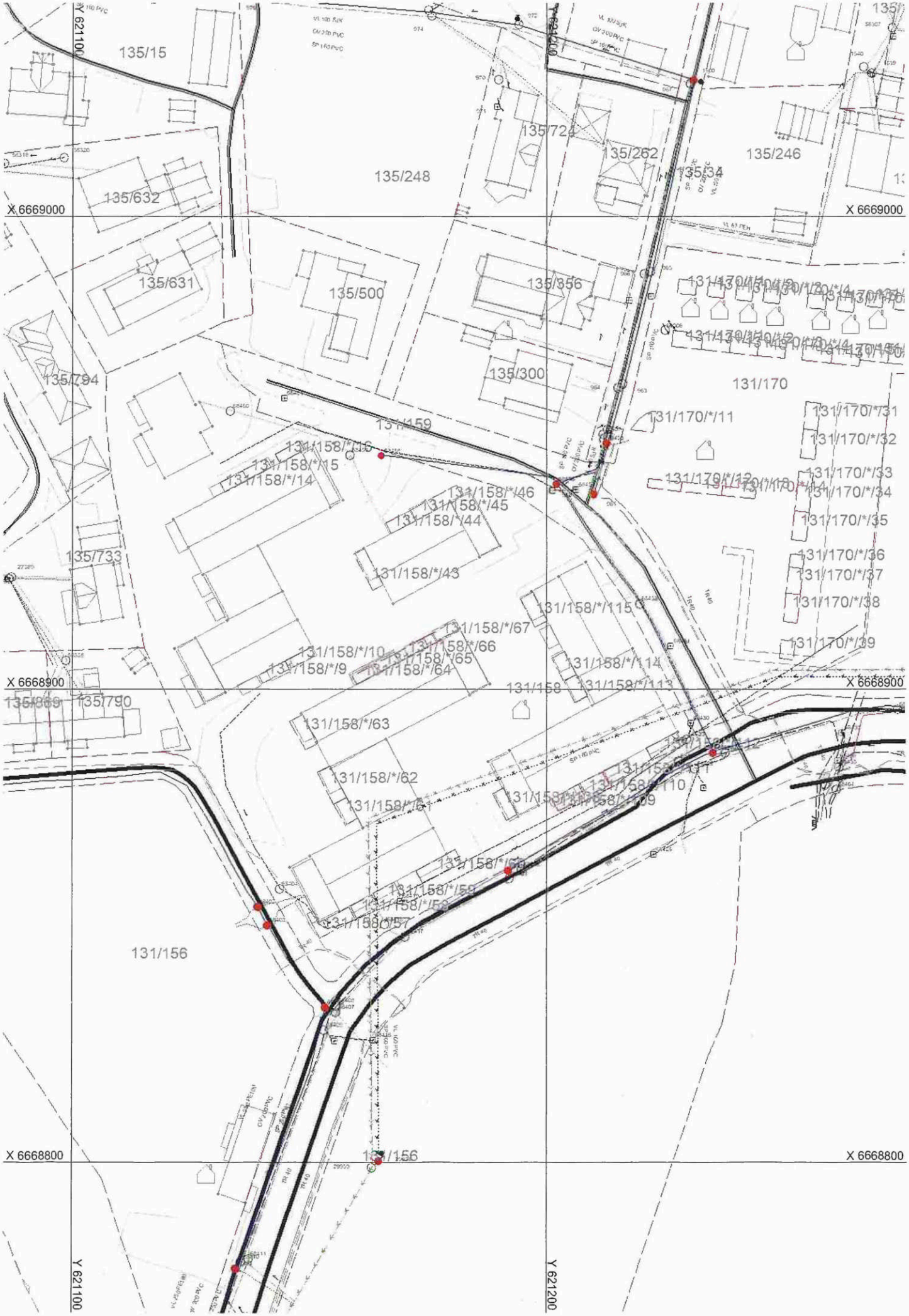


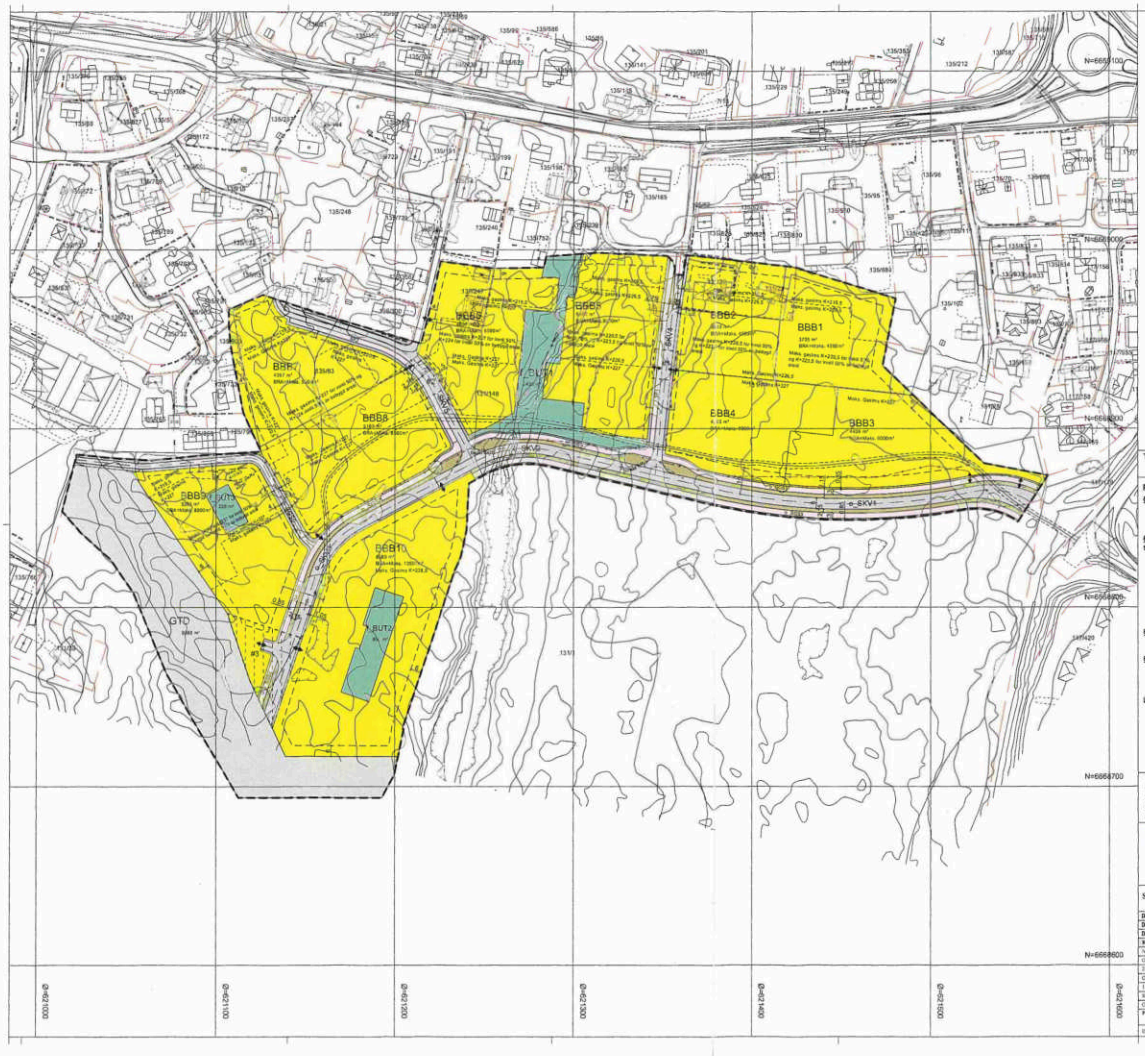
Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 621100
Y 621200
X 6669000
X 6668900
X 6668800
135/15
135/632
135/248
135/724
135/262
135/34
135/246
135/631
135/500
135/336
135/794
135/300
131/159
Fjellvegen
131/170
135/733
131/158/*/16
131/158/*/15
131/158/*/14
131/158/*/46
131/158/*/45
131/158/*/44
131/158/*/43
135/790
131/158/*/10
131/158/*/9
131/158/*/67
131/158/*/66
131/158/*/65
131/158/*/64
131/158/*/63
131/158/*/62
131/158/*/61
131/158/*/60
131/158/*/59
131/158/*/58
131/158/*/57
131/158/*/115
131/158/*/114
131/158/*/113
131/158/*/112
131/158/*/111
131/158/*/110
131/158/*/109
131/156
131/156


Y 621100
Y 621200
X 6669000
X 6668900
X 6668800
135/15
135/632
135/248
135/724
135/262
135/246
135/34
135/631
135/500
135/356
135/794
135/300
131/170
131/170/*11
131/170/*31
131/170/*32
131/170/*33
131/170/*34
131/170/*35
131/170/*36
131/170/*37
131/170/*38
131/170/*39
131/159
131/158/*16
131/158/*15
131/158/*14
131/158/*46
131/158/*45
131/158/*44
131/158/*43
135/733
131/158/*115
131/158/*67
131/158/*66
131/158/*65
131/158/*64
131/158/*10
131/158/*9
131/158/*114
131/158/*113
131/158
135/869
135/790
131/158/*63
131/158/*62
131/158/*61
131/158/*110
131/158/*109
131/158/*60
131/158/*59
131/158/*58
131/158/*57
131/156



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BBB – Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BUT – Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV – Kjøreveg
- SF – Fortau
- SGS – Gang-/sykkelveg
- SVT – Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG – Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GTD – Turdrag

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde
- Anlegg- og riggområde

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpReguleringshøyde

- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert centerlinje
- Frisiktlinje

Punktsymboler

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Klim for innsatt:
Dato for innsatt:
Koordinatsystem: UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000/m

N

Detaljregulering
Skogmo B5 og B6.5
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Utarbeidet hos/av:

Arkkjde-ID: 0220_201

Forslagsstiller: Skogmo Eiendom AS og JM Norge AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato 18.02.16 Revisjon Arkeologiske undersøkelser vil kunne føre til endringer i planområdet		16.02.16	
Dato 13.11.17 Revisjon Endret byggegrense til senter mot parkeringsanlegg mot nabo		13.11.17	
Dato 30.01.18 Revisjon Justering av gatenavn i samsvar med tidligere vedtatt gatenavnsak		30.01.18	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Ny 1. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling	Vedtak 15/18	08.03.18	
Offentlig ettersyn fra 22.11.17 til 08.01.18			
1. gangs behandling	Vedtak 98/17	07.11.17	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 08.09.15 og 11.04.16			
Oppstartsmøte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNER	DATO	SIGN.
		03.01.17	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

ULLENSAKER KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

LANGELAND SKOG, Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ

PlanID: 392

Plan med bestemmelser er vedtatt av Ullensaker kommunestyre 13.03.2018, saksnr. 29/18

Reguleringsplanen er datert 03.01.17, sist revidert 16.02.18
Planbestemmelsene er datert 03.01.17, sist revidert 13.03.18

---

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligformål – blokkbebyggelse, BBB1-10
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1-3, f_SKV4-5
- Fortau, o_SF1-2
- Gangveg/gangareal, o_SGS1-6
- Annen veggrunn - teknisk, o_SVT
- Annen veggrunn - grønt, o_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turdrag/lysløype GTD

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

- Parkeringskjeller, #1-2
- Midlertidig anleggs-/riggområde og snuareal, #3

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Krav til adkomst fra omkjøringsveg i øst

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansisering av hele omkjøringsvegen framgår, skal legges fram for politisk godkjenning.

Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.

Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og

gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

2.2 Helhetlig plan for overordnet grøntstruktur

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, skal ikke påvirkes av anleggsarbeidene i boligområdene.

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig, jf. § 6 pkt 6.1.

Kommunen skal godkjenne uttak av trær over en viss størrelse innenfor dette området, etter at området er ferdig regulert.

2.3 Gang- og sykkelvegforbindelse/fortau

Før brukstillatelse for bolig kan tillates innfor planområdet må gjennomgående gangforbindelse/fortau fra Allergot ungdomsskole til omkjøringsvegen i øst være etablert. Ved etappevis utbygging skal midlertidig trase for trygg gangforbindelse opparbeides og sikres særskilt som del av anleggsgjennomføring, jfr § 3.2.4.

2.4 Kjøre-/gangveg og sanering av eksisterende avkjørsler

2.4.1 Felt BBB1-BBB4

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB1-4.

2.4.2 Felt BBB5

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5, og adkomstveg SKV4 med SF1 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB5. Steinvollvegen skal kobles på SKV4 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Steinvollvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.3 Felt BBB6

Offentlig hovedsamleveg SKV1-2, SGS1-2, SGS5 og adkomstveg SKV5 med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB6. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.4 Felt BBB7-BBB8

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3, SGS1-6 og adkomstveg SKV5 med med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB7-8. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.5 Felt BBB9

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB9.

2.4.6 Felt BBB10

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene.

2.5 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for bolig kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent teknisk plan (jfr. § 3.2.2). Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gir igangsettingstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig i byggetrinnet. Grøntstruktur langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrige tekniske anlegg.

2.6 Felles leke/uteoppholdsareal og grøntområder

Felles leke/uteoppholds-/grøntområder i samsvar med krav til MUA/areal, kvalitet- og funksjon, jfr § 4.1.4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jfr § 3.2.1, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende blokkbebyggelse. Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensende felles grøntareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr og øvrig møblering/beplantning før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor feltet.

2.7 Skjermingstiltak

Det skal etableres skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mellom utbyggingsfeltene og tilgrensende bebyggelse.

3 FELLESBESTEMMELSER (pbl §12-7)

3.1 Maks antall boenheter og trinnvis utbygging

Innenfor felt BBB1-8 kan det tillates inntil 460 boenheter. Innenfor felt BBB9-10 kan det tillates inntil 210 boenheter. Området kan utbygges i etapper i samsvar med feltinndeling i plankartet under forutsetning av at rekkefølgekrav i § 2 og plan-, dokumentasjons- og funksjonskrav i § 3 er ivaretatt. Det kan tillates etappevis utbygging uavhengig av feltenes nummerrekkefølge.

3.2 Plan og dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen, inkl. rampe parkeringskjeller og internt kjøremønster
- Overvannsløsning og flomveier
- Snøopplag
- Felles renovasjonanlegg
- Terrengbearbeiding, inkl. kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkl. internt gangvegsystem.

Utomhusplanen skal utformes helhetlig for et eller flere BBB-felt med tilgrensende BUT-felt, og det skal dokumenteres sammenheng med utomhusanlegg i tilgrensende felt (ganglinjer, kjøreveger, grøntanlegg, osv.) og til overordnet grøntstruktur/naturområder.

Utomhusplanen skal være godkjent av Ullensaker kommune.

3.2.2 *Teknisk plan*

Ved søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Løsning for overvann, inkl. fordrøyningsmagasin
- Renovasjon
- Energi/el-forsyning og nettstasjoner
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisiktsone
- Fremkommelighet og manøvreringsareal for redningskjøretøy og renovatør

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav, overordnet rammeplan for teknisk infrastruktur og være godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinnet og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

3.2.3 *Renovasjon*

Plassering av avfallsbrønner skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2.). Løsning for renovasjon skal være i samsvar med renovasjonsforskriften og kommunens retningslinjer for tilrettelegging for husholdningsavfall skal følges. Av sikkerhetshensyn skal avfallsbrønner i tilknytning til felles uteoppholdsarealer være låsbare. Det skal utarbeides en særskilt detaljplan for renovasjonsløsning med tilhørende beskrivelse som skal godkjennes av Ullensaker kommune i forbindelse med byggesøknad. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

3.2.4 *Miljø og oppfølgingsplan*

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.
Planen skal vise:

- Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområder som evt. skal bevares, inkl. tiltak for sikring/bevaring i anleggsperioden. Det skal fremgå av planen hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging
- Tiltak for å ivareta marksikringssone mot tilgrensende bolig- og naturområder
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider
- Gang- og sykkelforbindelser til eksisterende bebyggelse og til naturområder i sør gjennom anleggsperioden
- Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turvegforbindelser og trafikksikker skoleveg
- Prinsipper for informasjon til innbyggere

Ved trinnvis utbygging skal planen redegjøre for hvordan punktene over er ivaretatt for det enkelte byggetrinnet. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sike at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Trygg ferdsel i tverrforbindelse mellom Allergot Ungdomsskole og Skogmo, og mellom Algarheimsvegen og friluftsområder i sør skal ivaretas gjennom byggeperioden. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

3.2.5 *Dokumentert geoteknisk stabilitet*

Dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet skal følge byggesøknad.

3.2.6 *Estetisk redegjørelse*

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takform,

materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.
Det skal i byggesøknad redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning.

3.3 Overvann og grunnvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. internt fordrøying. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal.
Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget. Valgte løsninger for overvann skal være i samsvar med overordnede føringer for overvannshåndtering på Jessheim og fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.3.1 og 3.3.2)
Det generelle grunnvannsnivået skal ikke senkes. Bekk fra Langmyra styrer grunnvannstanden i området, det tillates derfor ikke at bekkens terskel for normalavrenningen senkes.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone):

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan benyttes lokal skjerming ved fasade, innglassede balkonger og andre støytiltak for å oppnå støynivå innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med områder som tilfredsstiller grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfrdestilles.

4 BYGGEOMRÅDE (pbl §12-5, nr 1)

4.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB1-10

4.1.1 Byggegrenser og byggehøyder

Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Mot SKV4/SF1, SF2 og BUT1 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. Nettstasjoner og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser.

Maksimal tillatte gesimshøyde for blokkbebyggelse er angitt på plankartet og hjemlet til kotehøyder. Heishus, konstruksjoner som gi tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Kotehøydeer angitt på plankartet tilsvarer følgende maks etasjehøyde:

- K+219,5 og K+220,5 = maks 3 etasjer
- K+223,5 og K+224 = maks 4 etasjer
- K+ 226,5 og K+227 = maks 5 etasjer

4.1.2 Tillatt bruksareal m^2 BRA / grad av utnytting

Maks tillatt grad av utnytting for det enkelte felt i plankartet:

Felt	*Maks tillatt m^2-BRA*
BBB1	4 500
BBB2	4 500
BBB3	6 000

BBB4	8 000
BBB5	9 000
BBB6	6 500
BBB7	5 000
BBB8	8 500
BBB9	8 000
BBB10	12 500

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng samt nettstasjoner og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

I felt BBB5 og innenfor tillatt bruksareal på 9 000 m2 kan det tillates inntil 400 m^2 BRA til et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/bevertning som et nærservicetilbud i planområdet. Formålene kan bare tillates i første etasje, må gis en åpen og publikumsrettet fasade med min 60% glass og ha direkte inngang fra allment tilgjengelig utomhusanlegg/torg/veg/gangveg.

4.1.3 Krav til MUA og leke- / uteoppholdsareal

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 45m^2 pr 100 m^2 BRA boligformål hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. BUT-felt, utomhusanlegg på lokk på/over gateplan og maks 5 m^2 av privat balkong inngår i beregningsgrunnlag for MUA.

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker, tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte. 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av uteareal som tillates inkludert i beregningsgrunnlag for MUA.

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Uteareal på parkeringskjeller kan inngå i beregningsgrunnlag for MUA forutsatt at minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør etablering av store busker og trær. Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

4.1.4 Parkeringskrav - parkeringskjeller

Blokkbebyggelsen skal oppføres med parkeringskjeller med krav til 1,2 p-plass pr boenhet, inkl. gjesteparkering. Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis.

Inntil 15% av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og gjester kan tillates etablert på bakkeplan i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i p-kjeller og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

For formålet servering/forretning/tjenesteyting i felt BBB5, jfr § 4.1.2 gjelder krav til max 0,5 p-plass for bil pr 100m2 BRA enten på bakkeplan eller i p-kjeller, og 2 p-plasser for sykkel pr 100 m2 BRA på bakkeplan og i nærheten av inngang.

4.2 Felles leke-/uteoppholdsareal - grendelekeplass, BUT1-3

BUT1-3 skal opparbeides i samsvar med godkjent plan- og dokumentasjonskrav (jf. § 3.2) som felles uteoppholdsareal/torg og tilrettelegges som møteplass for opphold, lek og aktivitet. BUT-felt inngår i beregningsgrunnlag for MUA, jf § 4.1.3. Områdene skal være allment tilgjengelig og opparbeides med definerte soner for lek med lekeapparater og aktivitetsområder og soner for opphold med sittemulighet. Det skal innarbeides

tverrgående gangforbindelser, belysning, beplantning og variasjon mellom gressbakke/plantefelt og harde flater. Fordrøyningsanlegg for overvann, traseer for avrenning og kontrollerte flomveier tillates innenfor formålet. Overvannsløsninger skal integreres i utomhusanlegget ved materialbruk og utforming.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates innenfor formålet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl§12-5, nr 2)

5.1 Kjøreveg o_SKV1-3

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde som vist i plankart.

5.2 Adkomstveg f_SKV4-5

f_SKV4 er privat felles adkomstveg for felt BBB1-5 og for eiendommene gnr/bnr 135/52, 135/625, 135/624, 135/828, 135/ 829, 135/830, 135/165, 135/142, 135/239, 135/752 og 135/198.

f_SKV5 er privat felles adkomstveg for felt BBB6-8 og for eiendommene gnr/bnr 135/246, 135/34, 135/199, 135/752, 135/191, 135/189, 135/729, 135/724, 135/262, 135/356, 135/300, 135/500, 135/248, 135/144, 135/632 og 135/631

5.3 Fortau, o_SF1-2

Offentlig fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

5.4 Gang-/sykkelveg, SGS1-6

Offentlig gang-/sykkelveg med reguleringsbredde som vist i plankrtet.

5.5 Annen veggrunn, SVT og SVG

Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

5.6 Avkjørsel/adkomst

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot vegformål tillates i samsvar med godkjent teknisk plan, ref § 3.2.2.

Adkomstpil helt øst i planområdet gir adkomstrett for hele Bergmo-området.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr 3)

6.1 Turdrag, GTD

Eksisterende naturområde med turveg-/lysløypetrase reguleres til grøntformål som del av overordnet grønstruktur. Trase for turveg og ski-/sykkelløype med belysning tillates opparbeidet i en bredde på 12-15 m.

7 HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7)

8.1 Parkeringskjeller, #1-2

8.1.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BB1-5.

8.1.2 #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BB6-8.

8.2 Midlertidig vendehammer/snuareal og anleggsområde, #3

Trase for viderføringen av SKV3 kan justeres innefor bestemmelseområdet og avklares ved regulering av felt B.6.3-4 i KDP for Jesseheim sørøst. Innenfor bestemmelseområde #3 tillates etablert midlertidig vendehammer/snuareal og rigg-/anleggsområde. Området skal istandsettes i samsvar med regulert formål senest når videreføring av hovedsamleveg mot sør er ferdig opparbeidet.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 20/10563 – 30, historisk saksnummer 2018/9799

Ansvarlig søker:
A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Tiltakshaver:
Skogmo Eiendom AS
Finstadhagan 17
1930 AURSKOG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr
Fjellvegen 2-42	131 131	158 160		1-148

Tiltakets/byggets art
Nybygg – boligblokker, garasjeanlegg og utomhusanlegg

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
14.03.2019, saksnummer 2018/9799-16

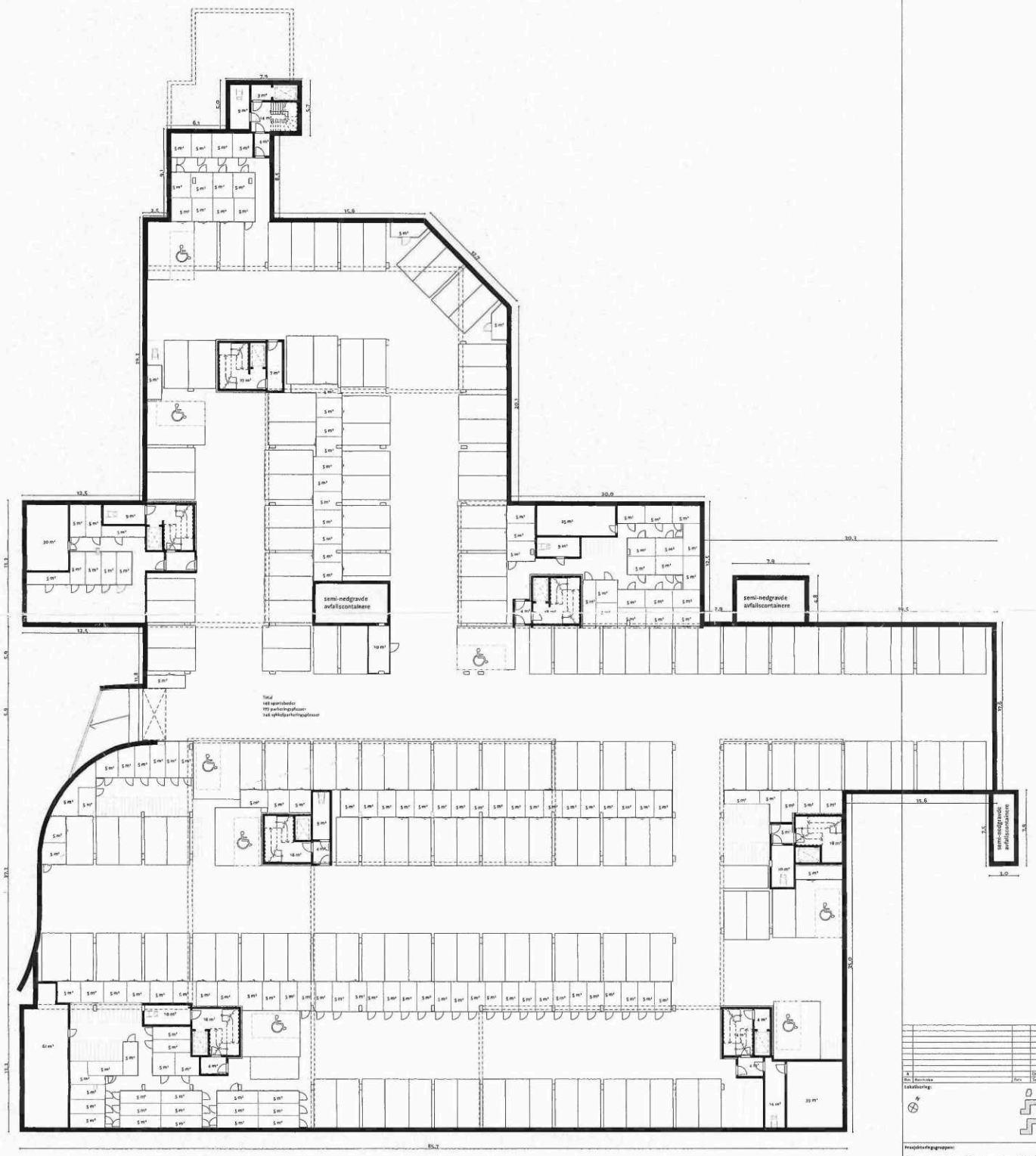
Dato for søknad om ferdigattest:	10.06.2022, komplettert 17.10.2022

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	27.10.2022	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



A		DO	JDL
Rev.	Revisjon	Kontr.	Godkj.

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK: GOA arkitektkontor

Fase:
Rammesøknad

G O A
ARKITEKTKONTOR

Tiltakshaver
Skogmo Eiendom AS

Prosjekt
Skogmo Byggtrinn 1
2053 Jessheim
Ullensaker kommune

Kontroll prosjekt:

Sign.	Kontroll
DO	JDL

A/4
A1

Dato
20.11.2018

Målestokk
1:200

Gnr./Bnr.:
135/83.131/148

Prosjektnr.:
014

Tegningsnr.:
A20-01

Revisjonsnr.:
A

Type tegning:
Plan -1. Kjellerplan

Fellesareal inne

Fellesareal ute

Seksjoneringstegning
Skogmo Park

BT 1, Hus D, E, plan 03
gnr. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021
Side 7:10

Δ38 arkitekter as



BYGG D

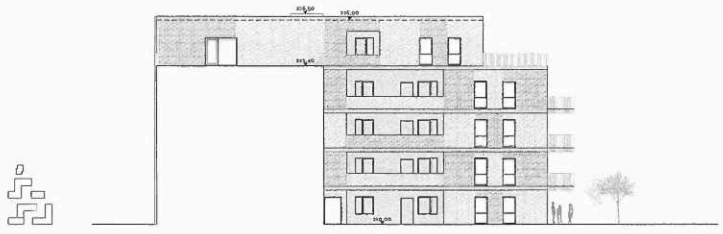
BYGG E



Sør



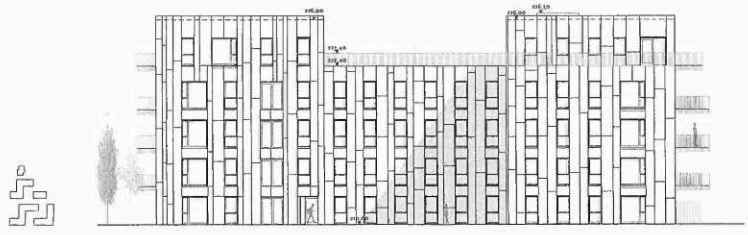
Vest



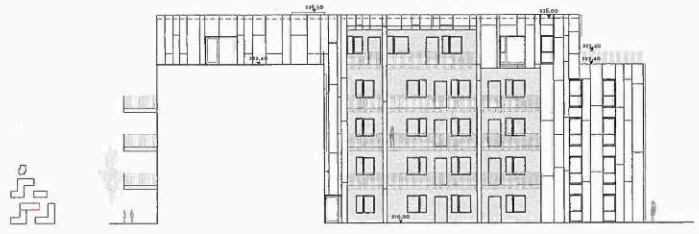
Øst



Nord



Øst



Sør

Tegningsnr.: A40-04
Revisjon nr.: A
Type tegning: Fasade Hus D

Grønnhøyde
Tegl
Trespiler
Treshlegel
Fassadeplate

A — Rammesøknad — 31.10.2018

Målestokk:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: GOA arkitektkontor
Dronningensgate 17
0152 Oslo, Norway
Tlf: (+47) 22 42 43 00

Fase: Rammesøknad

GOA
ARKITEKTKONTOR

Tiltakshaver: Skogmo Eiendom AS

Prosjekt:
Skogmo Byggtrinn 1
2053 Jessheim
Ullensaker kommune

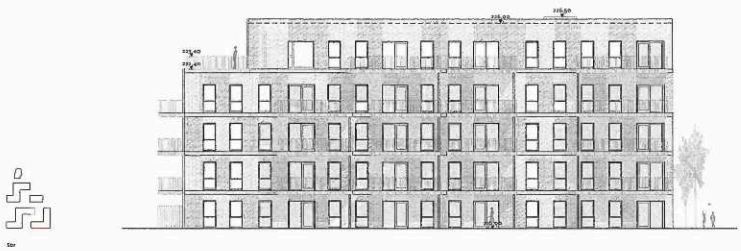
Kontrollert prosjekt.
Sign.: DG
Kontrollert: JGL
Ark: Ar
Dato: 31.10.2018
Målestokk: 1:200

Gnr./Bnr.: 135/83.131/148

Prosjektnr.: 014
Tegningsnr.: A40-04
Revisjonsnr.: A

Type tegning: Fasade Hus D

VEDLEGG E-7



Sør



Vest



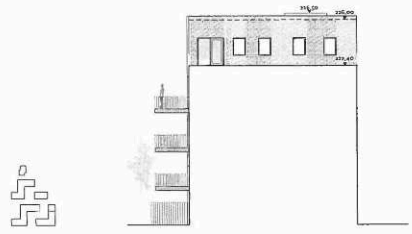
Sør



Nord



Øst



Sør

Tegningsnr: A40-05
Revisjon nr: A
Type tegning: Fasade Hus E

Basishøyde
Tegl
Trespiler
Trestolpegjerd
Fasadeplate

A Rammesøknad 31.10.2018 DG JGL
Rev Beskrivelse Dato Sign Kont

Målestokk:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: GOA arkitektkontor
Sommerengata 13 4033 Stavanger Tlf: (+47) 51 44 42 00

Fase: Rammesøknad

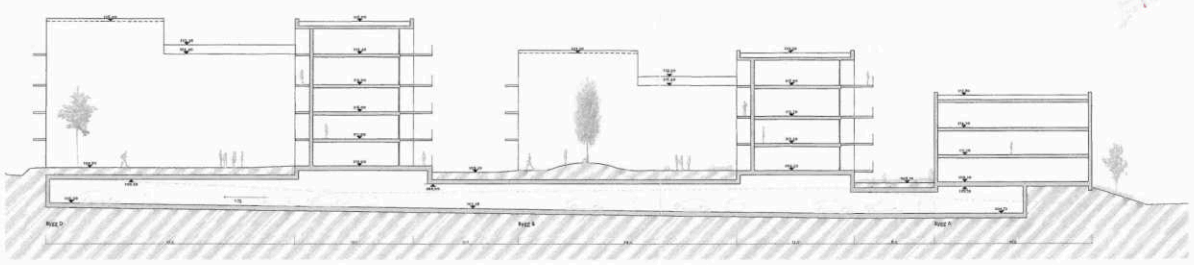
GOA ARKITEKTKONTOR

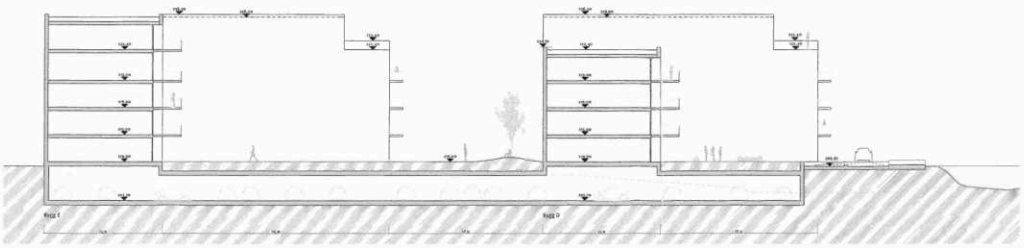
Tiltakshaver: Skogmo Eiendom AS

Prosjekt: **Skogmo Byggtrinn 1**
2053 Jessheim
Ullensaker kommune

Dgn. DG | Kontroll JGL
Ark AS
Dato 31.10.2018
Målestokk 1:200
Gnr./Bnr.: 135/83,131/148
Prosjektnr.: 014
Tegningsnr.: A40-05
Revisjonsnr.: A
Type tegning: Fasade Hus E

VEDLEGG E-14





Skolemoveien

Prosjekteringsgruppen:
ARK: GOA arkitektkontor

Tittel:
Rammesøknad

GOA
ARKITEKTKONTOR

Tiltakshaver:
Skogmo Eiendom AS

Prosjekt:
Skogmo Byggtrinn 1
2053 Jessheim
Ullensaker kommune

Gnr/Bnr:
165/83/317+68

Seksjonsnr:
014

Tegningsnr.:
A30-01

Tegningens innhold:
Snitt A og B

Målestokk:
1:200

Revisjonsnr.:
A

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-22-0264 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3034307/20166639
Bestilling: C3 2022-11-29 (4) 69

Dato
29.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
825272	200	5.7.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	131	158	0	0

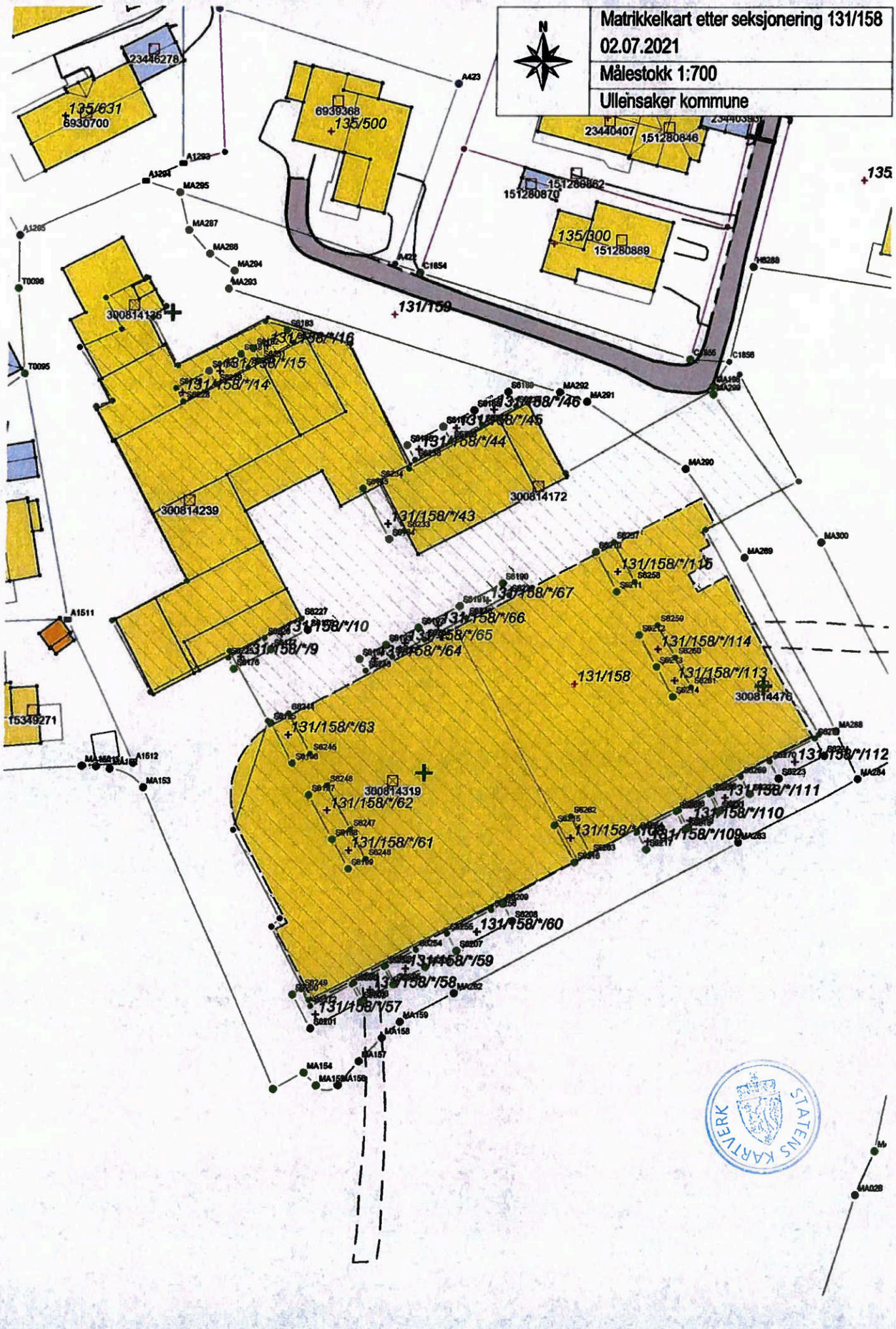
[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] 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


Matrikkelkart etter seksjonering 131/158
02.07.2021
Målestokk 1:700
Ullensaker kommune
N
135/631
6930700
23446278
6939368
135/500
23440407
151280846
151280862
151280870
135/300
151280889
131/159
300814136
131/158/*/16
131/158/*/15
131/158/*/14
131/158/*/46
131/158/*/45
131/158/*/44
300814172
300814239
131/158/*/43
131/158/*/115
131/158/*/67
131/158/*/66
131/158/*/65
131/158/*/64
131/158/*/10
131/158/*/9
131/158
131/158/*/114
131/158/*/113
300814476
131/158/*/63
131/158/*/62
300814319
131/158/*/61
131/158/*/112
131/158/*/111
131/158/*/110
131/158/*/109
131/158/*/60
131/158/*/59
131/158/*/58
131/158/*/57
15349271
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Fellesareal inne

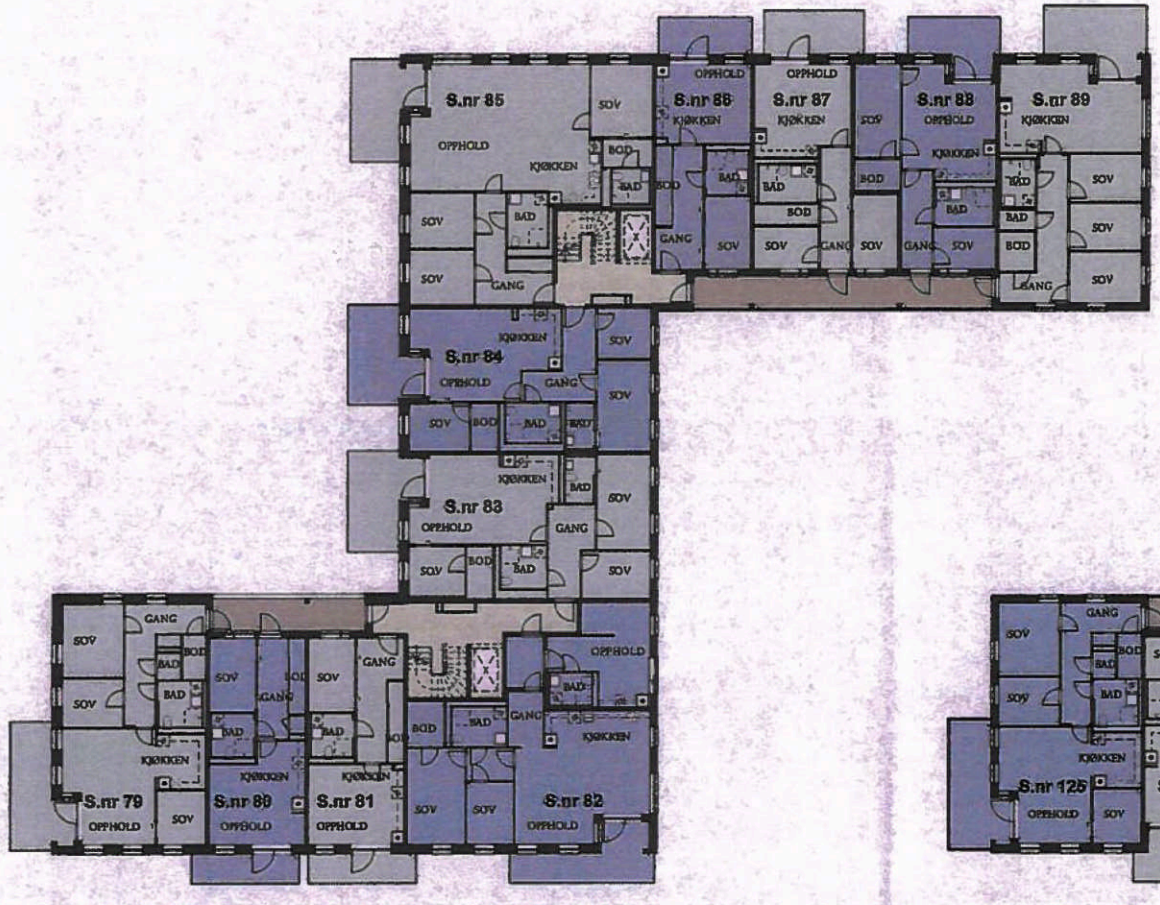
Fellesareal ute

Seksjoneringstegning
Skogmo Park

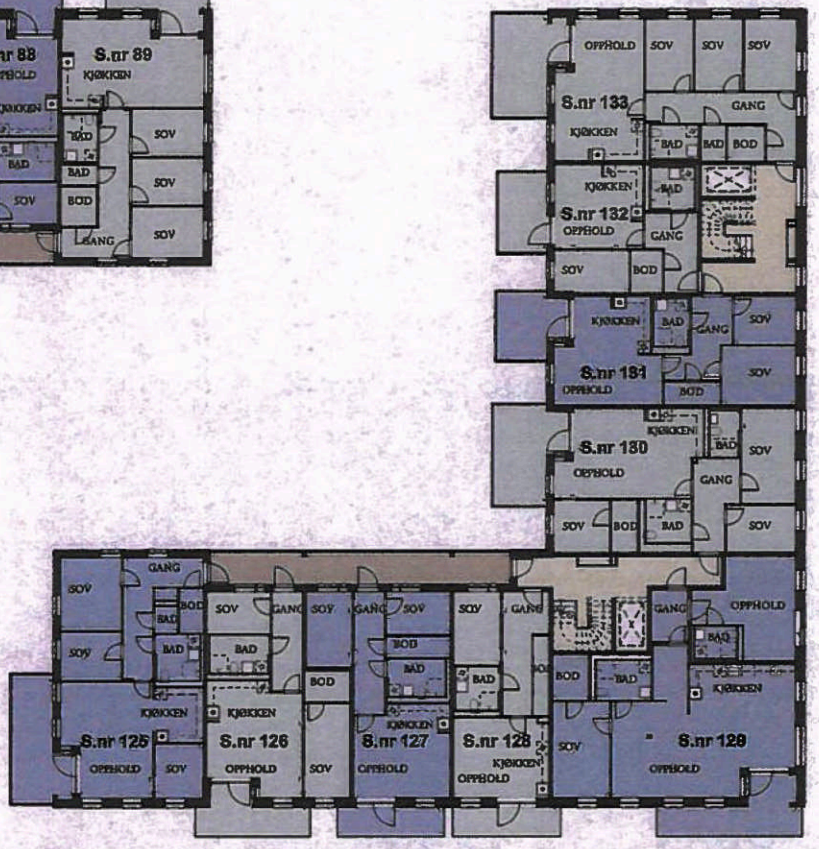
BT 1, Hus D, E, plan 03
gnr. 131 bnr. 158

Dato: 15.04.2021
Side 7:10

Δ38 arkitekter as



BYGG D



BYGG E

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:
Fjellvegen 2, 2053 Jessheim
Gnr. 131, Bnr. 158, Snr. 126, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@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.
