PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL SKOGLUND 10 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameiet

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

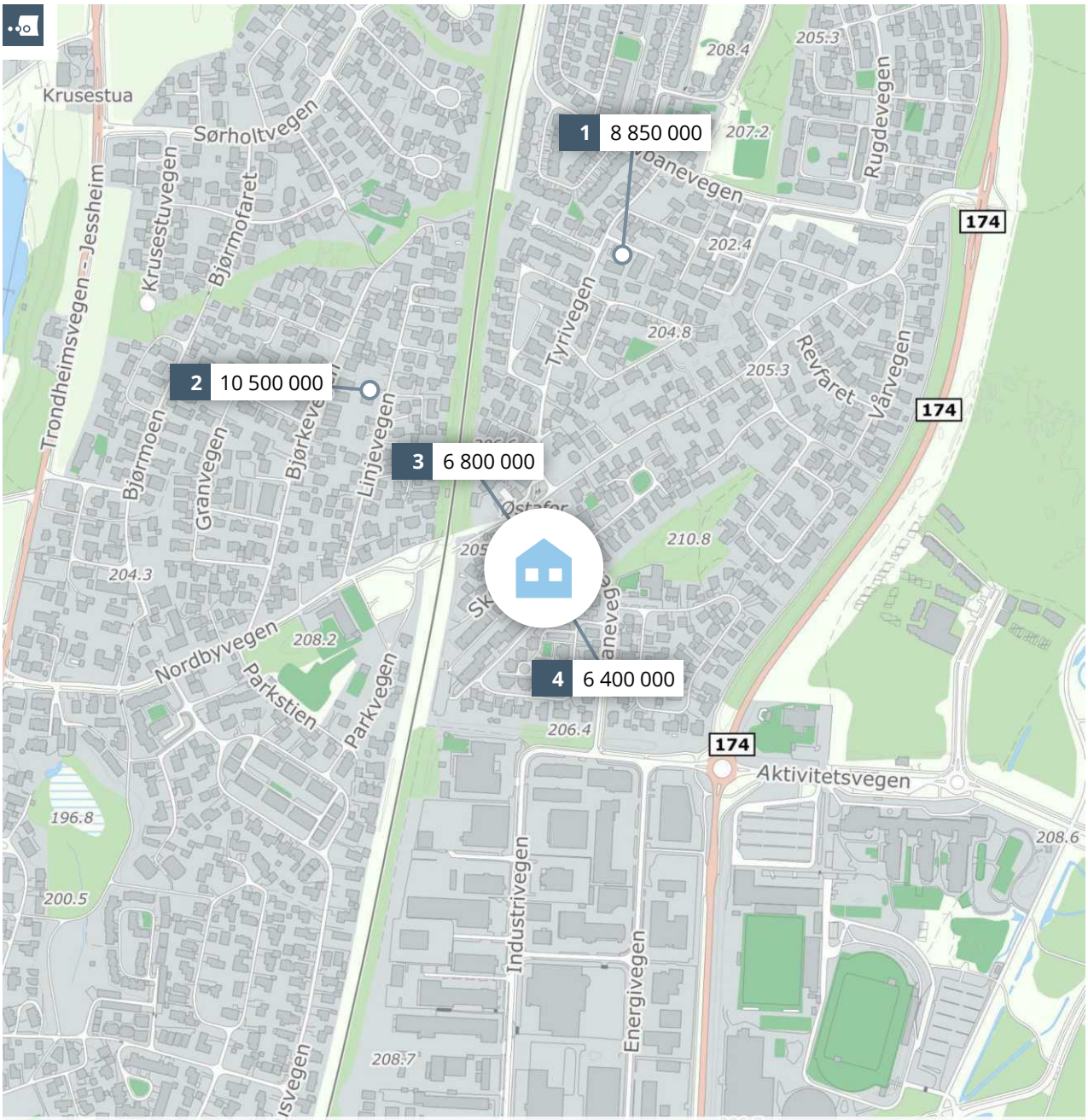
Ferdigattest

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGLUND 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 30.09.2026

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 G. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skoglund 10 B, 2069 JESSHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 7 BNR 10 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS NORDBY ØSTRE

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	41 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	650
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyrivegen 11 B				17.06.2024	8 990 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**52 059**
	170 m²	2018	208 m²	4 sov						
2	Linjevegen 14 B				25.09.2025	10 990 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**42 683**
	246 m²	2025	955 m²	4 sov						
3	Skoglund 10 C				16.03.2023	6 490 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**52 308**
	130 m²	2017	214 m²	3 sov						
4	Skoglund 10 B				09.10.2024	6 790 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**38 095**
	168 m²	2017	149 m²	3 sov						

En stilren og gjennomført tomannsbolig, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nordbymoen - sentralt på Jessheim!

Kort fortalt:
- Oppgradert kjøkken med marmorfliser og benkeplate i stein.
- 3 bad, èn i hver etasje.
- 2 stuer med plass til både familie og gjester.
- 3 soverom, hvorav hovedsoverommet har suiteløsning med eget bad.
- Oppgraderte garderobeløsninger.
- Integrert dobbelgarasje med direkte inngang til boligen - her går du alltid tørrskodd. Det er montert elbil-lader.
- To fine uteplasser med flere soneinndelinger, og gode muligheter for møblering og sittegrupper.
- Kun 3 min gange til Nordby togstasjon.

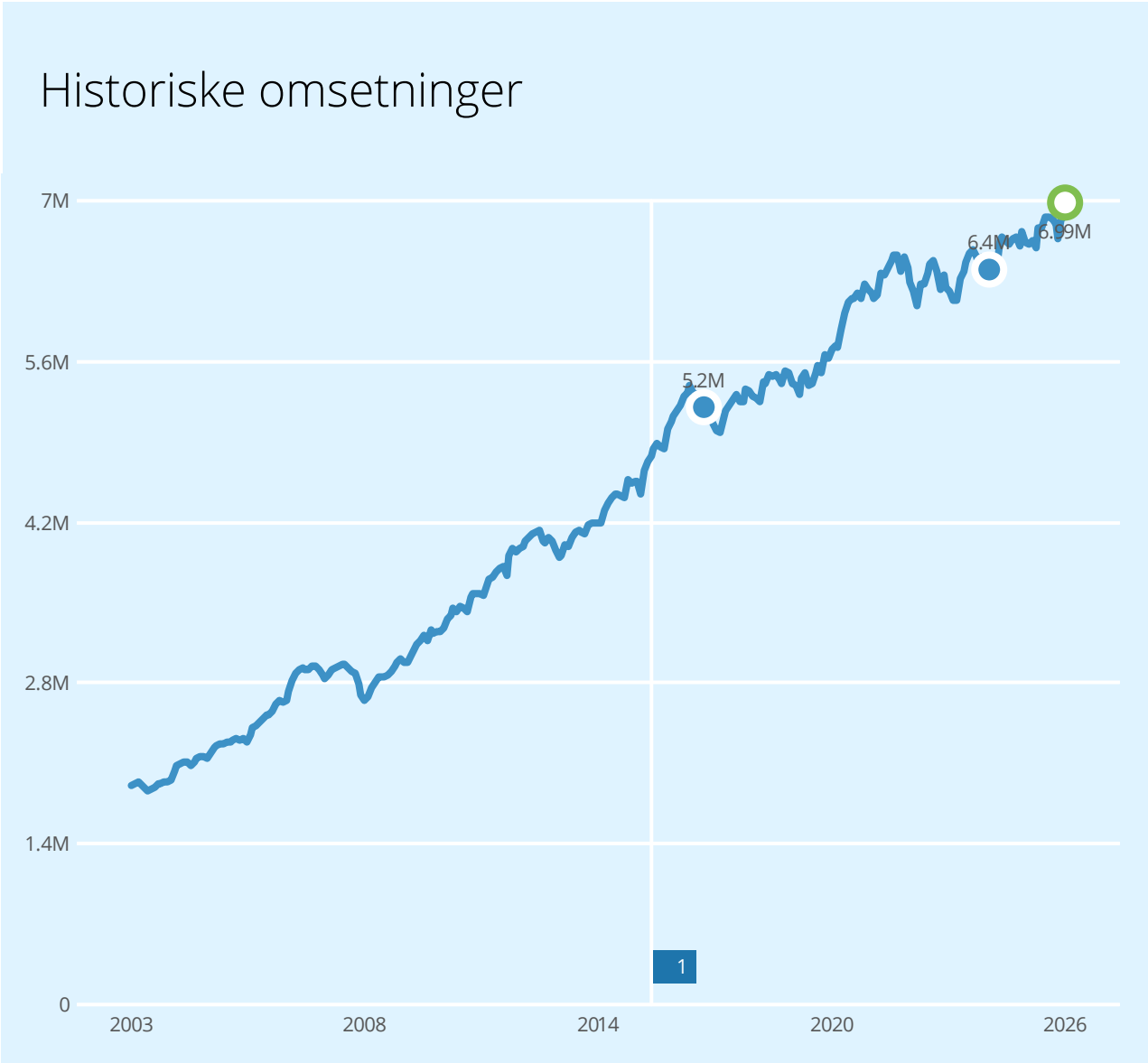
Dette er en bolig som gjør det enkelt å trives for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag! Her får du en god planløsning med bl.a. flere oppholdsrom, bad i hver etasje og direkte inngang fra garasjen til boligen. Det er gangavstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og Jessheim sentrum.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.05.2024	09.10.2024	30.12.2024	6 790 000	6 400 000	0	6 400 000
17.07.2017		17.07.2017	-	5 200 000	-	5 200 000

Tomannsboliger til salgs i ULLENSAKER kommune nå

14
tomannsboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 601 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Tomannsboliger solgt i ULLENSAKER kommune siste 3 mnd

16
tomannsboliger solgt

5.5M
5.4M
5 293 000 Prisantydning i snitt
5 207 000 Salgspris i snitt
5.1M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 749 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

43 768 ULLENSAKER kommune i snitt siste 3 mnd

41 607 Skoglund 10 B Totalpris 6 990 000

Tilstandsrapport

Skoglund 10 B
2069 JESSHEIM

Referanse: 2026-1608
Matrikkel: 3209-7/10/0/2
Befaringsdato: 25.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

35 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og 28 er uten merknad. I tillegg er tre forhold ikke undersøkt, og ett gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 28

TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

Taktekking Side 6

1. Det er observert mosevekst på taktekkingen.
2. Det er påvist lav på takflaten.

Yttervegg Side 6

1. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

Terrengforhold Side 7

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 9

1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

Innvendige trapper

Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er fundamentert med betong grunnmur på støpt plate på mark, og byggegrunn samt detaljer om fuktsikring er ukjent. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig malt panel, mens takkonstruksjonen består av en lukket trekonstruksjon tekket med takstein.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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

Varmekabler i badene og entréen.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

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

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Ny benkeplate, oppvaskkum og nytt blandebatteri montert i 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ikke kjent.
Tekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert mosevekst på taktekkingen.

   Konsekvens: Mose holder på store mengder fuktighet og kan føre til frostsprengning i takstein eller at fukt trekker inn i skjøter og overganger i tekkingen - noe som øker fuktbelasningen på tekkingen og kan føre til skader. Mose bør derfor fjernes som en del av normalt vedlikehold.

2. Det er påvist lav på takflaten.

   Konsekvens: Lav skiller ut syrer som tærer på overflaten av taktekkingen, noe som gradvis bryter ned det beskyttende sjiktet og gjør taket mer sårbart for vanninntrengning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.
Forholdet rundt lufting er ikke kjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

   Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

2. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere løsning som leder vannet bort fra bygningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdørene er produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 41 m².

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,1 meter.

Himmelretning: Sydvest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderommene.

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

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket og eksakt høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er ikke kontrollert grunnet plasseringen til badekaret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad 2 - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderommene.

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

Bad 2 - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad 2 - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad 2 - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad 2 - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad 2 - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad/vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderommene.

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

Bad/vaskerom - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad/vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

Bad/vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad/vaskerom - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad/vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Innvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

   Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert på vanntilførselen med føler til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2017 - Installasjon av nyanlegg.
2018 - Erstattet inntakskabel etter en skade.
2025 - Opplegg for belysning og elbillader.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

168 m²	168 m²	–	–	53 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 2017)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	65 m²	-	-	**65 m²**	41 m²
2. etasje	64 m²	-	-	**64 m²**	12 m²
3. etasje	39 m²	-	-	**39 m²**	-
Sum Enebolig	**168 m²**	**-**	**-**	**168 m²**	**53 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad/vaskerom, Stue, Entré, Bod, Garasje
2. etasje	BRA-i: Bad 2, Kjøkken, Stue, Soverom
3. etasje	BRA-i: To soverom, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Skoglund 10 B, 2069 JESSHEIM**
Matrikkel: **3209-7/10/0/2**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Stine Davidsen**

Kunde: **Stine Davidsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **25.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Stine Davidsen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **30.09.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

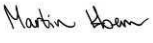
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260261
Addresse	Skoglund 10 B		
Postnr.	2069	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Stine Davidsen Bach-Gansmo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

28.12 - 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

985540

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kun lagt ny platting i 1 etasje byttet ut den gamle

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El billader og montering av spottskinner m mere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ness installasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.09.2026

Signert av *Stine Davidsen Bach-Gansmo*

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Skoglund 10B, 2069 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300550636**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **139,99**

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 7, bnr. 10, snr. 2 i Ullensaker
Adresse: Skoglund 10 B, 2069 JESSHEIM
Onr. 121260261

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 650,-

Felleskostnader inkluderer Snøbrøyting og vedlikehold av fellesarealer

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr 650

Utestående krav: - pr -

Forsikret i - Polisenr - Forfall - Betalt -

Andel felles gjeld kr. - pr -
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr -
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr -
Total formue kr. - pr -

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

-

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

-

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

-

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Ingen forkjøpsrett
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	-
Innhenting av opplysninger	Kr	-
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		-

Styreleder i sameiet

Navn:	Einar Flobak
Adresse:	Skuglund 12B
Telefon:	478 40 465
Fax:	
E-post:	sameiet.skoglund@gmail.com

Send svar til: lotte.aarseth@privatmegleren.no

Dato og sted: 16.09.2026 /Jessheim

Forretningsførers stempel/underskrift

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET SKOGLUND 10-12

30. april 2025, klokken 18:00
møtested er Skoglund 12B

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    a. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
    b. Valg av møteleder og møtereferent
    c. Godkjenning av innkalling og saksliste
    d. Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
2. Styrets årsrapport for 2024
3. Årsregnskap for 2024
4. Budsjett 2025
5. Innkomne forslag
    a. Ferdigattest for verandaer
    b. Avfallshåndtering og renovasjon
6. Valg av styremedlemmer
    a. Valg av styreleder 2 år

Jessheim, 22. april 2025

Styret
Sameiet Skoglund 10-12

Vedlegg:
Årsrapport for 2024
Innkomne forslag
Budsjett for 2025
Årsregnskap for 2024
Fullmaktsskjema

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Einar Flobak	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Lars Horntvedt	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Magnus Bach	valgt for 2 år i 2024

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET SKOGLUND 10-12

Forretningsførsel og revisjon

Styret har utarbeidet regnskap og årsrapport for sameiet for 2024.

Eiendommen

Sameiet Skoglund 10-12 er et registrert boligsameie i Ullensaker. Ifølge innsendt oppdelingsbegjøring består sameiet av 6 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formal å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Selskapet eier tomten, gnr. 7, bnr. 10 i Ullensaker kommune.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Den enkelte seksjonseier må sørge for og bekoste forsikring av boligene, innbo og løsøreforsikring.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6. Desember 1996 med virkning fra 1. Januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leiligheten oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldene lov og forskrift.

Styret understreker at det er seksjonseieres ansvar å fjerne istapper og snø fra egen bolig som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brann- slokkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

I 2023 ble det ikke solgt noen eierseksjoner. I 2024 ble det solgt 2 eierseksjoner.

4. STYRETS ARBEID

Styret har i perioden jobbet med:

Vedlikehold av felleshage

I forbindelse med vedlikehold av felleshagen ble det gjennomført dugnad. Vedlikeholdet bestod blant annet i å reparere bordet, rengjøre søppelskuret og boden bak søppelskuret malt.

Videreført avtale om snøbrøyting

Avtale om strøing og snøbrøyting med Team R Eiendomsservice fungerer bra og er videreført.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 23 148. Styret foreslår at overskuddet for 2024 overføres til egenkapital.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2024. Styret er eller ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Andel felleskostnader

Andel felleskostnader har i 2024 vært satt til 650,- per måned. Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

INNKOMNE FORSLAG

A. FERDIGATTEST FOR VERANDAER

Forslagsstiller: Lars Horntvedt

Det mangler ferdigattest for verandaene som tidligere ble oppført. Forslagsstiller ønsker at ansvaret for ferdigsøknad fordeles, slik at saken kan ferdigstilles.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å fordele ansvaret for å fullføre søknad om ferdigattest for verandaene.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget.

B. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kommet innspill knyttet til renovasjon og bruk av felles avfallsbeholdere.

Sameiet har tidligere økt kapasiteten så langt det er praktisk mulig, og det er per i dag ikke plass til større beholdere i avfallsområdet. Styret er åpne for innspill og diskusjon om mulige løsninger for å sikre god avfallshåndtering fremover.

Styrets innstilling:

Styret er åpen for diskusjon rundt dette og vil la årsmøte velge og fatte vedtak.

SAMEIET SKOGLUND 10-12

Budsjett 2025

Driftsinntekter og kostnader			
Andel felleskostnader	Note 1	kr	46 800,00
Likviditetstilskudd			
Sum driftsinntekter		kr	46 800,00
Driftskostnader			
Snøbrøyting, strøing m.m.		kr	25 000,00
Leie av regnskapssystem		kr	1 500,00
Rep. og vedlikehold bygninger		kr	1 000,00
Vedlikehold utearealer	Note 2	kr	2 000,00
Styreansvarsforsikring		kr	-
Bank- og kortgebyr		kr	1 000,00
Renter og gebyrer		kr	-
Andre driftskostnader		kr	10 000,00
Sum driftskostnader	Note 3	kr	40 500,00
Driftsresultat		kr	6 300,00

Note 1	Det er budsjettert med en andel felleskostnader på 650,- per måned.
Note 2	Det er budsjettert for vedlikehold og videre oppgraderinger av uteområdet. Dette inkluderer vanning og fylling av sand i sandkassen.
Note 3	Det er budsjettert med renhold av søppeldunker fra Ren Dunk to ganger i året.

Resultatrapport

Sameiet Skoglund 10-12
919769769

Regnskapsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Periode	Akkumulert
Driftsinntekter		
3100 Andel felleskostnader	46 800,00	46 800,00
Driftskostnader		
6384 Snøbrøyting, strøing m.m.	-18 825,00	-18 825,00
6420 Leie datasystemer	-1 946,25	-1 946,25
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-2 268,00	-2 268,00
7770 Bank og kortgebyrer	-612,00	-612,00
	-23 651,25	-23 651,25
Driftsresultat	**23 148,75**	**23 148,75**
Finansielle poster		
8040 Renteinntekter	89,00	89,00
Ordinært resultat før skatt	**23 237,75**	**23 237,75**
Ordinært resultat	**23 237,75**	**23 237,75**
Årsresultat	**23 237,75**	**23 237,75**

Balanserapport

Sameiet Skoglund 10-12
919769769

Regnskapsår 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	-825,00	-1 950,00	-2 775,00
1579 Andre kortsiktige fordringer	0,00	-2 268,00	-2 268,00
1920 Bankinnskudd	92 202,56	14 742,75	106 945,31
	91 377,56	10 524,75	101 902,31
SUM EIENDELER	**91 377,56**	**10 524,75**	**101 902,31**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2050 Annen egenkapital	-57 933,74	0,00	-57 933,74
Udisponert resultat			
Udisponert resultat	0,00	-23 237,75	-23 237,75
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**-57 933,74**	**-23 237,75**	**-81 171,49**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-12 713,00	12 713,00	0,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-499,00	0,00	-499,00
	-13 212,00	12 713,00	-499,00
Sum gjeld	**-13 212,00**	**12 713,00**	**-499,00**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-71 145,74**	**-10 524,75**	**-81 670,49**
Saldo	**20 231,82**	**0,00**	**20 231,82**

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet, kan De møte ved fullmektig.
Ønsker de å benytte Dem av denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten. Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektig i hvilket standpunkt han/hun skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Undertegnede eier av seksjon _____ i Sameiet Skoglund 10-12 gir herved

_____ fullmakt til å stemme på mine/våre

vegne på ordinært årsmøte 30. april 2025.

_____ (sted), den _____ / _____ 2025

_____ _____

Eiers navn Eiers underskrift

_____ _____

Medeiers navn Medeiers underskrift

SAMEIET SKOGLUND 10-12

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

Årsmøte for Sameiet Skoglund 10-12 avholdt 30. april klokken 18:00.
Møtested var Skoglund 12B.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

5 av de 6 seksjonene var representert på møtet.
Einar Flobak ble valgt som møteleder og referent.
Innkalling og saksliste ble godkjent.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Lars Horntvedt valgt.

2. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet med overskudd på kr 23 148 og bankinnskudd ved periodens slutt på kr 106 945 ble fastsatt som fremlagt.

4. Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 ble tatt til orientering og fastsatt som fremlagt.

5. Innmeldte saker

Ferdigattest for balkonger:

Sameiet er tiltakshaver og må dermed stå for søknaden om ferdigattest. Styret tar ansvar for å sende denne. Vi fikk aldri faktura for byggetillatelsen, men denne skal dekkes av sameiet. Hvorvidt sameiet eller hver enkelt seksjonseier skal dekke gebyr for ferdigattest bestemmes når faktura er mottatt, og vi ser hva den beløper seg på.

Avfallshåndtering:

Ny beholder for glass og metall plasseres på baksiden av søppelskuret slik at vi ikke behøver ofra kapasitet på øvrige beholdere. Bølgepapp kastes ikke papirbeholderen med mindre det er ledig kapasitet like før tømming. Plastsekker settes ut like i forkant av henting. Informasjon og varsling om tømming får du i «Min renovasjon»-appen.

5. Valg av styremedlemmer

Einar Flobak ble valgt som styreleder for 2 år.

Etter valg er styret som følger:

Styreleder Einar Flobak valgt i 2 år i 2025

Styremedlem Lars Horntvedt valgt i 2 år i 2024

Styremedlem Magnus Bach valgt i 2 år i 2024

6. Eventuelt

Bank og faktura:

Undersøke alternativer rundt kontotype og rentevilkår. Se på mulighet for å bytte til DNB, og eventuelt ta i bruk DNB Regnskap for å erstatte dagens regnskapsprogram.

Vedlikehold og reparasjon:

Planlegging av dugnad for å klippe hekk i felleshagen.

SAMEIET SKOGLUND 10-12

Jessheim, 1. mai 2025

_____	_____
Lars Horntvedt	Einar Flobak
Seksjonseier	Møteleder

VEDTEKTER SAMEIET SKOGLUND 10 - 12

1. Formål

Sameiets navn er Skoglund 10-12 og består av totalt 6 boligseksjoner.

Eiendommene, gnr. 7, bnr. 10 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon.

Fellesarealet, adkomst og parkering på gnr. 7, bnr. 10 disponeres av alle. Kostnadene fordeles mellom sameierne.

Hver seksjon har privat uteareal som vist her:



Eier av seksjon nr. 2 (Skoglund 10B) gir eier av seksjon nr. 3 (Skoglund 10C) rett til å vedlikeholde sin yttervegg mot seksjon nr. 2 (Skoglund 10B).

Seksjonseierne er ansvarlige for snøbrøyting/strøing av private internveier.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med 1/6 part hver.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Ved vedlikehold av seksjonen, har hver bruksenhet adgang til naboseksjons eksklusive uteareal. På felles gjesteparkeringsplasser er det ikke lov til varig parkering av lastebil, varehenger, campingvogn og bobil eller annet kjøretøy/innretning. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

Plassering av postkasser og avfallsbeholdere løses felles.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av mars måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.
Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer. Medlemmene i fellesskap forplikter sameie ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.
Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles snømåking/strøing, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer /ytre vedlikehold.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøkene.
Forsikring av boligene, innbo og løsøreforsikring betales av den enkelte seksjonseier.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt og med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens 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 i medhold av eierseksjonslovens § 28

8. Velforening/Kabel TV

Sameier forplikter seg til å være medlem i tilknyttet Kabel TV (GET) og evt. egen velforening i området.

Husordensregler for Sameiet Skoglund 10-12

§ 1 Fellesarealer

Søppel skal kildesorteres og legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell. Det er ikke tillatt å henge opp plakater på sameiets eiendom. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å bygge/endre terrasser eller trapper, endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdører, listverk eller andre fasademessige endringer. Fargevalg og form med hensyn til markiser og utvendige persienner koordineres via styret.

Det er ikke lov å parkere langs adkomstvei.

§ 2 Garasjer / Boder

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i garasje eller bod. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 3 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eiere plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 4 Dyrehold

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Det skal vises særlig aktsomhet med hensyn til renhold og vedlikehold av egen seksjon og fellesareal som følge av dyreholdet.

§ 5 Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i bygningene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 6 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved manglende deltakelse kan styret fastsette et engangstillegg til fellesutgiftene for de aktuelle seksjoner.

§ 7 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 8 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig over sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	148.6
Etablert dato	24.10.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/10, 7/10/0/1, 7/10/0/2, 7/10/0/3, 7/10/0/4, 7/10/0/5, 7/10/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/10, 7/10/0/1, 7/10/0/2, 7/10/0/3, 7/10/0/4, 7/10/0/5, 7/10/0/6
Seksjonering Seksjonering	19.10.2016 19.10.2016	16/5135	Tinglyst 27.10.2016	7/10 (-1237,3), 7/10/0/1 (197,7), 7/10/0/2 (148,6), 7/10/0/3 (213,8), 7/10/0/4 (222), 7/10/0/5 (187,1), 7/10/0/6 (268,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670633.33	621224.4		Ja	148.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAVIDSEN STINE F291274*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skoglund 10B 2069 JESSHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skoglund 10B	H0101	7/10/0/2	147	4	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skoglund 10 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2069 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	211 Nordby østre	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	7 Jessheim Øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300550636		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	21.09.2017

1: Bygning 300550636: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 21.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.03.2016	29.03.2016	
Midlertidig brukstillatelse	04.07.2017	05.07.2017	
Ferdigattest	21.09.2017	21.09.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skoglund 10B	H0101	7/10/0/2	147	4	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	19,3	0	19,3	0	0	0
H02	0	64,4	0	64,4	0	0	0
H01	1	63,2	0	63,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 7/10

Bruksnavn	SKOGLUND	Beregnet areal	1534
Etablert dato	08.11.1917	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670653.06	621230.97		Ja	1534	

Utskriftsdato: 15.09.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Skoglund 10B, 2069 JESSHEIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	493
Navn	Byplan Jessheim 2050
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4017/planbestemmelser24032026.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 772 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 772 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	126

Navn	Reg. endring for Del av Nordby Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/325/126b.pdf

Id	97
Navn	Nordby Syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/604/97b.pdf

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 21.05.90.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ordfører

ORDFØRER

Journ.nr: 90/00229
Saksbeh.: BMS
Arkiv : L12/&30/
14/90.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING FOR "DEL AV NORDBY SYD."

PLANEN ER DATERT: 01.09.1989, revidert 21.02.90.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 01.09.1989, revidert 21.02.90.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Byggeområder.

a. I området skal kun oppføres frittliggende boliger.

b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er vist i planen.

c. Maks. tillatt utnyttelsesgrad, TU = 30%.

d. Det kan oppføres boliger inntil 2 etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.

e. Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanene være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for en bil samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.

f. I område BI kan bygningsrådet tillate boliger i kjede, rekkehus e.l. Bygningsrådet krever at bebyggelse- og eventuelt tomtedelingsplan skal utarbeides og godkjennes av bygningsrådet før det blir gitt byggetillatelser i området.
I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
-1,5 p.plass hvorav 1 i garasje for 1 og 2 roms leiligheter.
-2,0 p.plass hvorav 1 i garasje for leiligheter med 3 rom eller mer.
Forøvrig gjelder pkt. e.

g. Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

h. Det skal i området BI avsettes areal til lekeplass, som skal være tilgjengelig også for beboerene utenfor området BI. Samlet lekeareal skal minst være 1 daa.

§ 3

Område for offentlige bygninger.

a. I området kan oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrad og mønehøyde skal fastsettes av bygningsrådet ved behandling av byggesøknad.

b. Det skal utarbeides utenomhusplan i forbindelse med byggemelding av barnehage.
Uteanlegget må være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

§ 4

Trafikkområder.

a. Kjøre-, adkomst-, gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist i planen. Boligområdene kan ikke utbygges før Industrivegen er utbygget som hovedveg fram til området.

§ 5

Spesialområder.

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

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

§ 6

Friområder.

a. I friområdene kan bygningsrådet tillate terrengbehandling, anlegg eller oppføring av bebyggelse som har naturlig tilknytning til bruken av områdene.

b. Sør og øst for boligområdet skal det anlegges en jordvoll som skal beplantes. Denne er vist i reguleringsplanen.
Plan for voll/vegetasjonsbelte skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.

b. Gjerder over 1 m skal godkjennes av bygningsrådet. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som er sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens § 29 og 31.

d. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planene skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området kan bebygges.

e. Støyberegninger skal foretas i tilknytning til byggemelding/bebyggelsesplan. Bygningsrådet kan kreve at støyskjerm anlegges hvis boligbebyggelse oppføres i en sone med støynivå høyere enn 55 dBA. Dette gjelder både i forhold til hovedveger i området og jernbane. Bygningsrådet kan da også kreve at støyskjermingen skal være ferdigstilt før tomter tillates fradelt eller bebygget.

f. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

g. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

****

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSAVDELINGEN

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 23/11-87

ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "NORDBY SYD" BESTEMMELSER DATERT 20.11.1984, SIST REVIDERT 25.5.1987.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Boligområdene A og B.

a. I området kan oppføres tett-lav bebyggelse som boliger i kjede, atriumhus, rekkehus e.l. Bebyggelsen må utformes med sikte på variasjon og mangfoldighet framfor ensartethet og monotoni. Bygningsrådet kan tillate boliger oppført i nabogrense.

b. Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan evt. også bebyggelsesplan for området før det kan bebygges.

c. Størst tillatte utnyttelsesgrad for området er 0,30. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

d. Områdene kan bebygges med inntil 2 etg. bygninger med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng. Bygningene bør ha saltak.

e. I tillegg til garasjeplass for 1 bil skal det for hver bolig avsettes plass for 1 biloppstillingsplass. Plasseringen skal vises på planen selv om de ikke blir oppført samtidig med boligene.

f. Det skal i området A avsettes areal for lekeplass.

§ 3.

Boligområdene C og D.

a. I områdene skal oppføres frittliggende boliger.

b. Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan evt. også bebyggelsesplan for området før det kan bebygges.

c. Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,20. Bygningenes grunnflate inkl. garasjer, må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

d. Det kan oppføres boliger med inntil 2 etg. med mønehøyde inntil 9 m fra ferdig planert terreng.

e. Ved byggemeldinger skal det på situasjonsplan være vist plass for dobbeltgarasje og oppstillingsplass for en bil selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

f. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

g. Tilfredsstillende gjerde må være oppført i grensen mot jernbanenes areal før tomter tillates fradelt eller bebygget innenfor en avstand på 70 m fra senter jernbanelinje.
Høyt gjerde mot jernbanens areal skal innarbeides i tomtedelings-/bebyggelsesplan.

h. Støyskjerming mot jernbanen skal innarbeides i tomtedelings-/bebyggelsesplan.
Bygningsrådet kan kreve at støyskjerm anlegges hvis boligbebyggelse oppføres i en sone med støynivå høyere enn 65 dB (A).
Bygningsrådet kan kreve at støyskjermingen ferdigstilles før tomter tillates fradelt eller bebygget.

i. Det skal i området C, innenfor eiendommen gnr. 7 bnr. 10, avsettes areal for lekeplass på minst 1 dekar.

§ 4.

Området for offentlige bygninger.

a. I området kan oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrad og mønehøyde skal fastsettes av bygningsrådet ved behandling av byggesøknad.

§ 5.

Friområder.

a. Friområdet mot Industriområdet og Industrivegens forlengelse er forutsatt som isolasjonsbelter mot boligbebyggelsen.
I isolasjonsbeltene kan bygningsrådet kreve at skjermende vegetasjon eventuelt også skjermvegger etableres. Annen bebyggelse/anlegg tillates ikke.

b. I friområdene forøvrig kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller andre anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6.

Trafikkområder, frisikt.

a. Kjøre-, adkomst-, fortau samt gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist i planen. Boligområdene kan ikke utbygges før Industrivegen er utbygget som hovedveg fram til området. Unntatt fra dette kan bygningsrådet tillate fradeling av et begrenset antall enkelttomter i feltene C + D.

b. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. Der frisiktlinjer ikke er vist i planen skal disse være

- kryss mellom samleveger (alle veger vist i planen unntatt Industrivegen): 12 x 80 m målt fra kjørebanekant.
- kryss mellom samleveger og adkomstveger: 10 x 60 m
- avkjørsler til samleveger: 4 x 30 m målt fra indre fortauskant.
- avkjørsler til adkomstveger/evt. felles avkjørsler: 3 x 30 m målt fra kjørebanekant/indre fortauskant.
- mellom gangveger: 10 x 10 m.
- mellom samleveger/adkomstveger og gangveger der det kan forekomme sykling direkte ut i kjøreveg: 10 x 30 m.

c. I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer, e.l. med høyde over 60 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn på takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, lager m.v.

b. Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m. Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.

d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e. Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann og avløp for området. Planen skal godkjennes av kommuneingeniøren før området skal bebygges.

f. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektende for kommunen.

g. Etter stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

****

Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/10/0/2
Adresse: Skoglund 10B
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Annen veggrunn
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase for jernbane
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

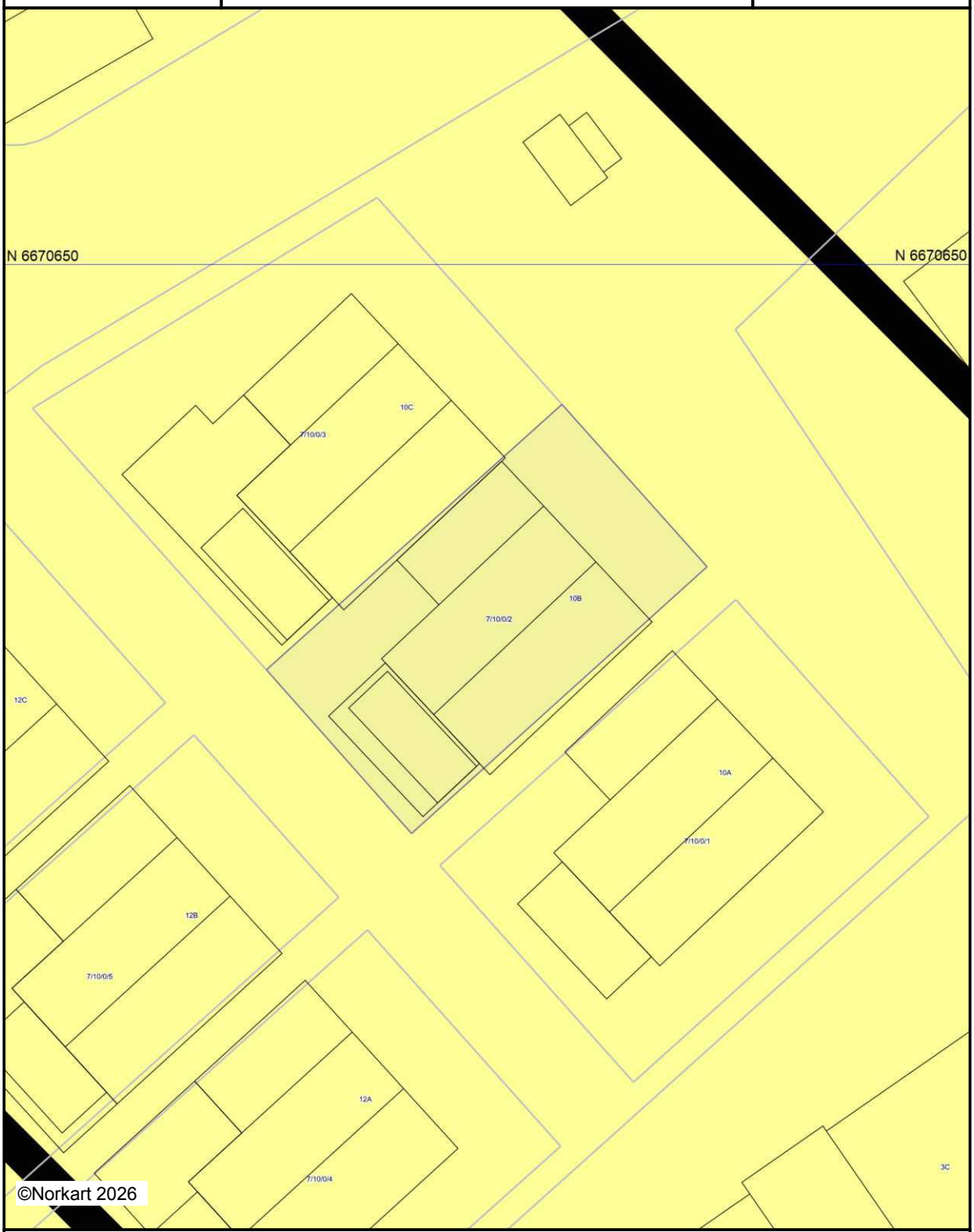
Ullensaker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/10/0/2
Adresse: Skoglund 10B
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Sikringsone - Andre sikringssoner

Boligbebyggelse - eksisterende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål


Hovedveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende


Turveg/turdrag - eksisterende


Jernbane - eksisterende


Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

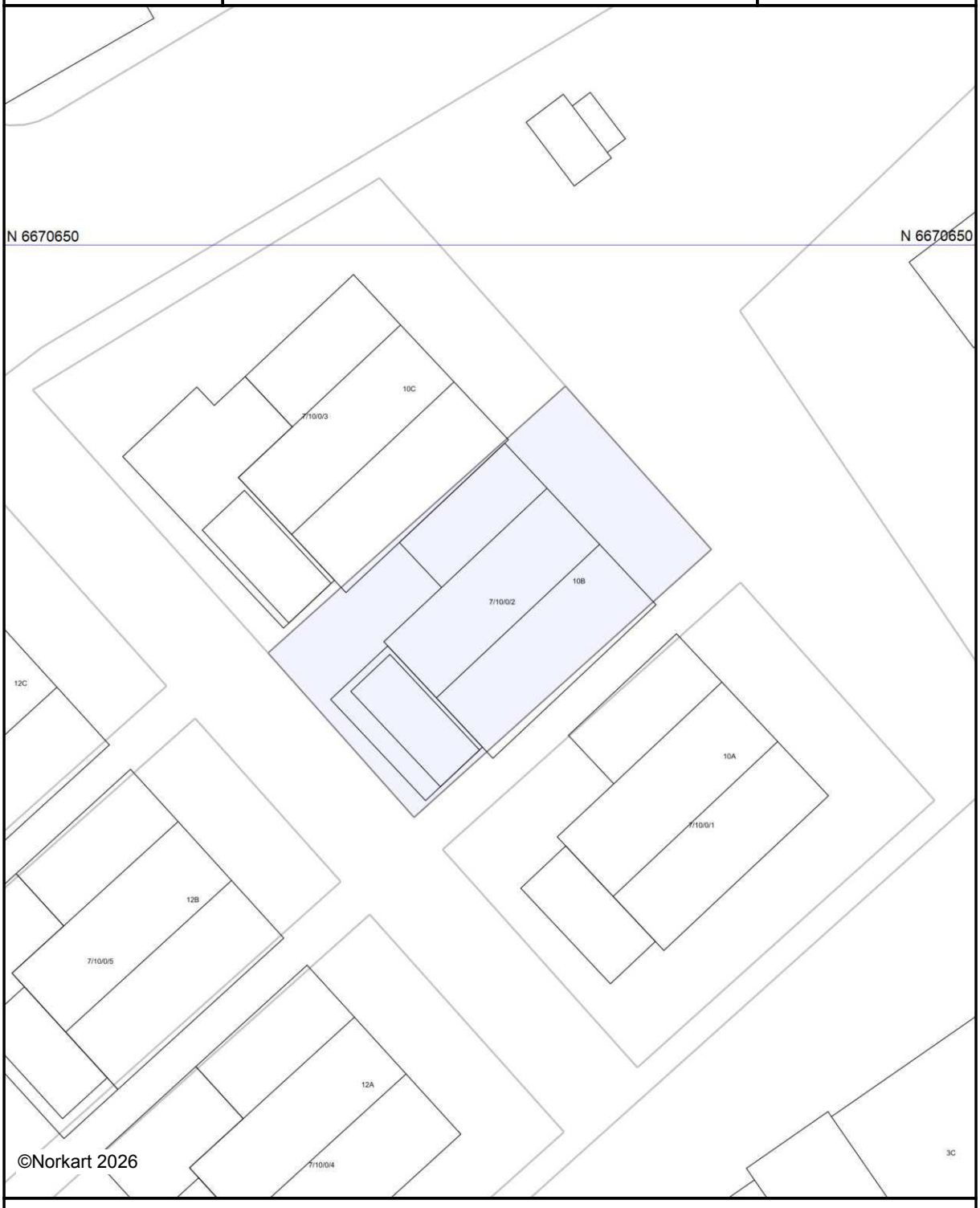
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/10/0/2
Adresse: Skoglund 10B
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:250

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 15.09.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Skoglund 10B, 2069 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 823,55 kr
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	5 944,92 kr
Vann	3 809,53 kr
Sum	**15 037,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	2 035,00 kr
240l Restavfall	25%	1 Stk	4080.00	1/6	0 %	680,00 kr	453,30 kr
360l Restavfall	25%	1 Stk	6120.00	1/6	0 %	1 020,00 kr	680,00 kr
660l Restavfall	25%	1 Stk	11220.00	1/6	0 %	1 870,00 kr	1 246,70 kr
25% Vannforbruk målt privat	25%	54.5 m3	27.75	1/1	0 %	1 512,38 kr	1 512,38 kr
25% Avløp etter måler privat	25%	54.5 m3	43.00	1/1	0 %	2 343,50 kr	2 343,50 kr
25% Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	25%	1 Stk	512.50	1/1	0 %	512,50 kr	-258,35 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	243,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	163,36 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vannforbruk målt privat	15%	54.5 m3	25.53	1/1	0 %	1 391,38 kr	1 391,38 kr
Avløp etter måler privat	15%	54.5 m3	39.56	1/1	0 %	2 156,02 kr	2 156,02 kr
25% Fradrag Vann	25%	-61 m3	27.75	1/1	0 %	-1 692,75 kr	-1 692,75 kr
25% Fradrag Avløp	25%	-61 m3	43.00	1/1	0 %	-2 623,00 kr	-2 623,00 kr
Målerleie dimensjon t.o.m. 25 mm	15%	1 Stk	517.50	1/1	0 %	517,50 kr	517,50 kr
Forskudd vanngebyr privat	15%	121 m3	29.90	1/1	0 %	3 617,90 kr	2 411,96 kr
Fradrag Vann	15%	-61 m3	25.53	1/1	0 %	-1 557,33 kr	-1 557,33 kr
Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	15%	1 Stk	517.50	1/1	0 %	471,50 kr	237,68 kr
Forskudd avløpsgebyr privat	15%	121 m3	48.30	1/1	0 %	5 844,30 kr	3 896,20 kr
Fradrag Avløp	15%	-61 m3	39.56	1/1	0 %	-2 413,16 kr	-2 413,16 kr
					Sum	**17 313,24 kr**	**10 743,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

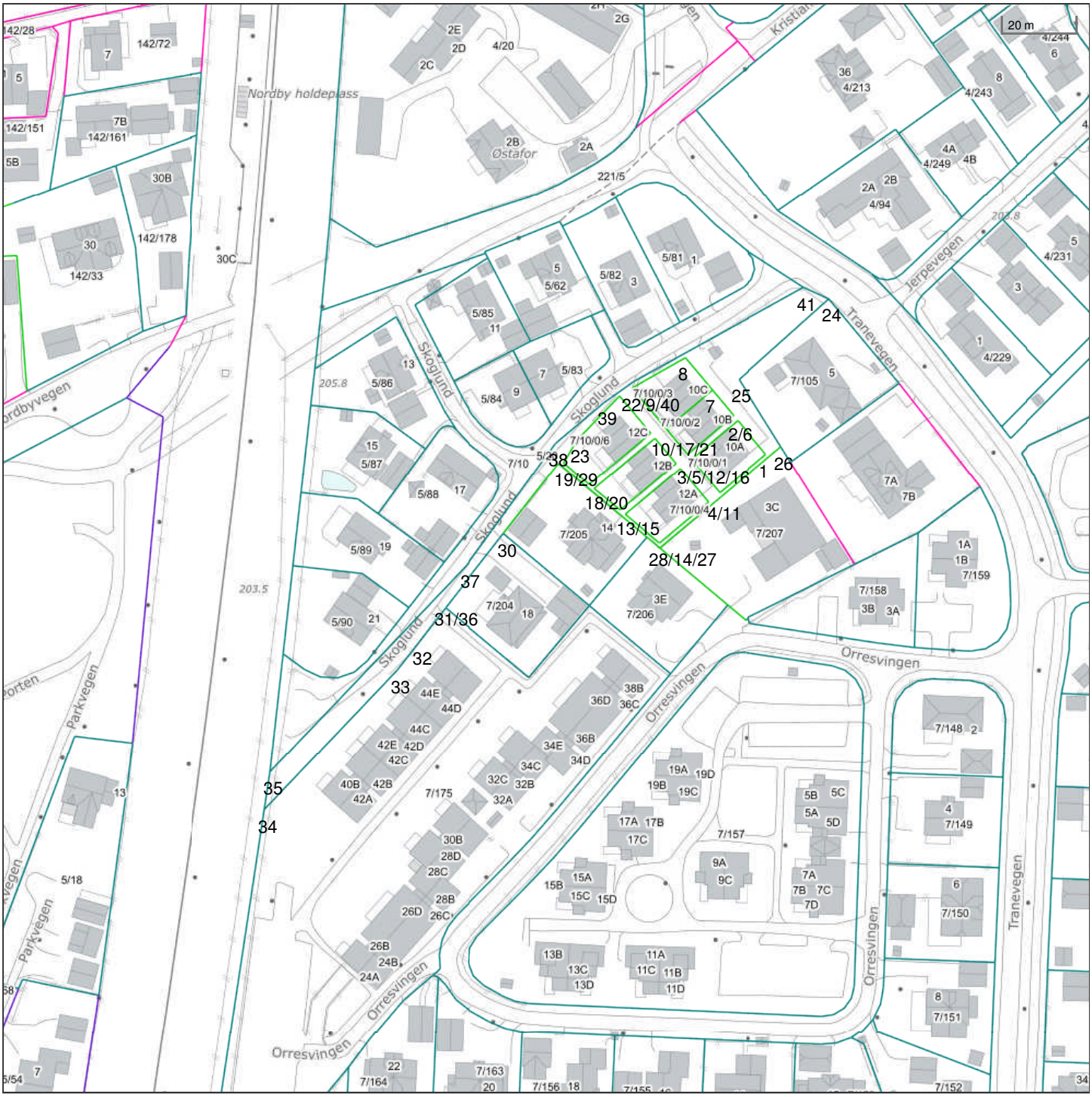
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 7/10//2

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

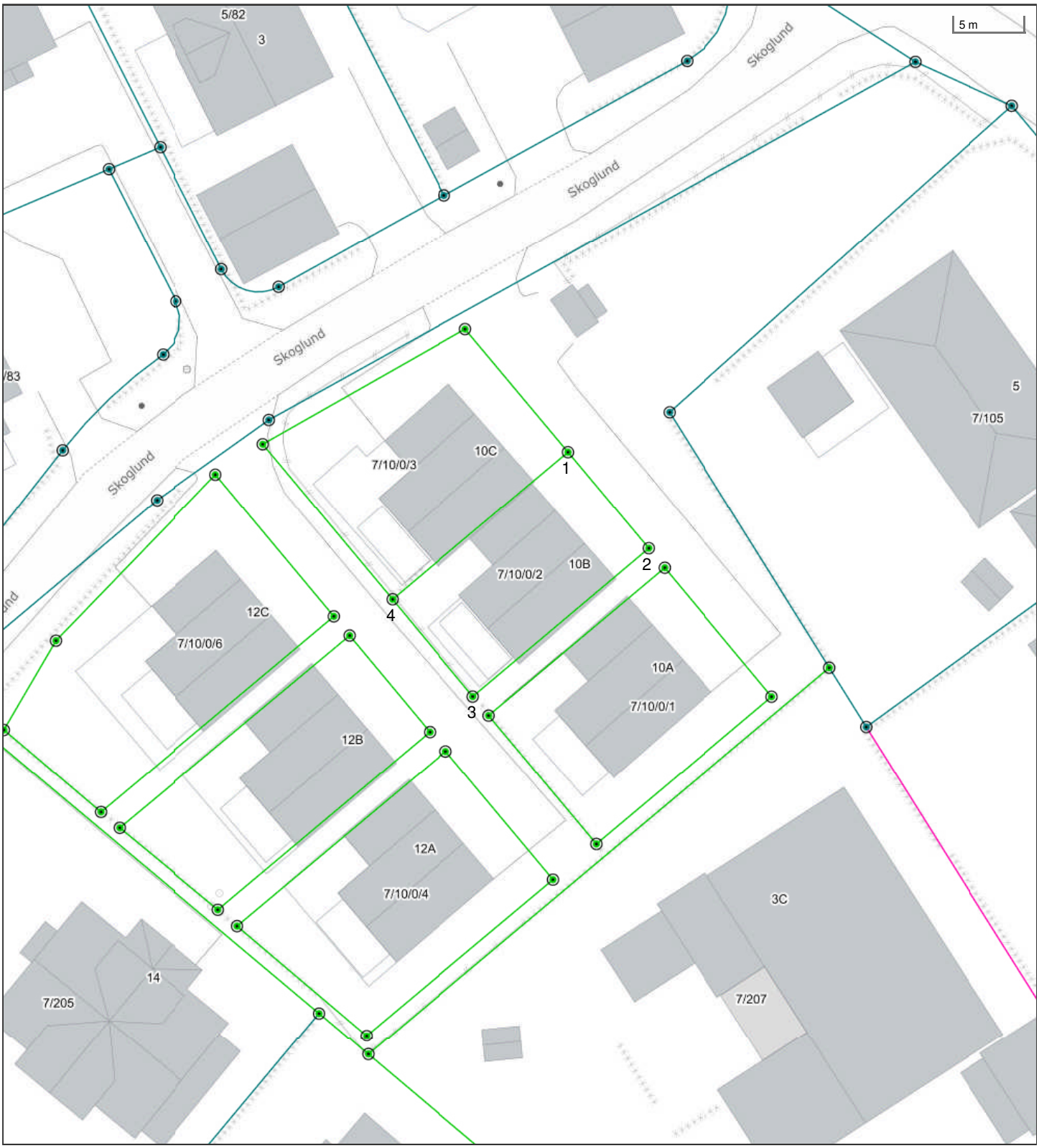
Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	1 534,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6670653,06	**Øst**	621230,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6670627,18	621244,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,44	
2	6670636,14	621236,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,01	
3	6670625,16	621224,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,46	
4	6670616,2	621232,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,03	
5	6670626,48	621222,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,05	
6	6670637,5	621235,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,48	
7	6670644,21	621229,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,01	
8	6670652,76	621221,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,48	
9	6670644,05	621207,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,73	
10	6670633,24	621216,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,52	
11	6670613,55	621229,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,46	
12	6670622,49	621221,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,00	
13	6670609,48	621206,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,54	
14	6670601,92	621216,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,19	
15	6670610,6	621205,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,22	
16	6670623,84	621219,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,87	
17	6670630,55	621213,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
18	6670616,22	621197,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,57	
19	6670622,98	621189,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,39	
20	6670617,31	621196,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,13	
21	6670631,88	621212,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,88	
22	6670641,76	621203,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,26	
23	6670629,48	621192,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,56	
24	6670670,05	621260,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,62	
25	6670647,3	621236,39	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,98	
26	6670629,39	621248,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,61	
27	6670600,57	621216,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,20	
28	6670603,42	621212,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,62	
29	6670622,8	621187,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,44	
30	6670603,14	621173,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,36	

31	6670582,4	621158,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,70	
32	6670572,83	621151,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,85	
33	6670565	621145,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,70	71,38
34	6670525,72	621110,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,64	
35	6670536,1	621111,81	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,45	
36	6670584,82	621155,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,35	
37	6670594,23	621163,79	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,63	
38	6670628,26	621186,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,14	
39	6670639,78	621199,74	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,24	
40	6670645,8	621207,65	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
41	6670672,96	621253,23	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,06	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	148,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6670633,33	**Øst**	621224,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6670644,21	621229,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,44	
2	6670637,5	621235,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,01	
3	6670626,48	621222,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,48	
4	6670633,24	621216,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,05	

Ullensaker kommune

Ledningskart

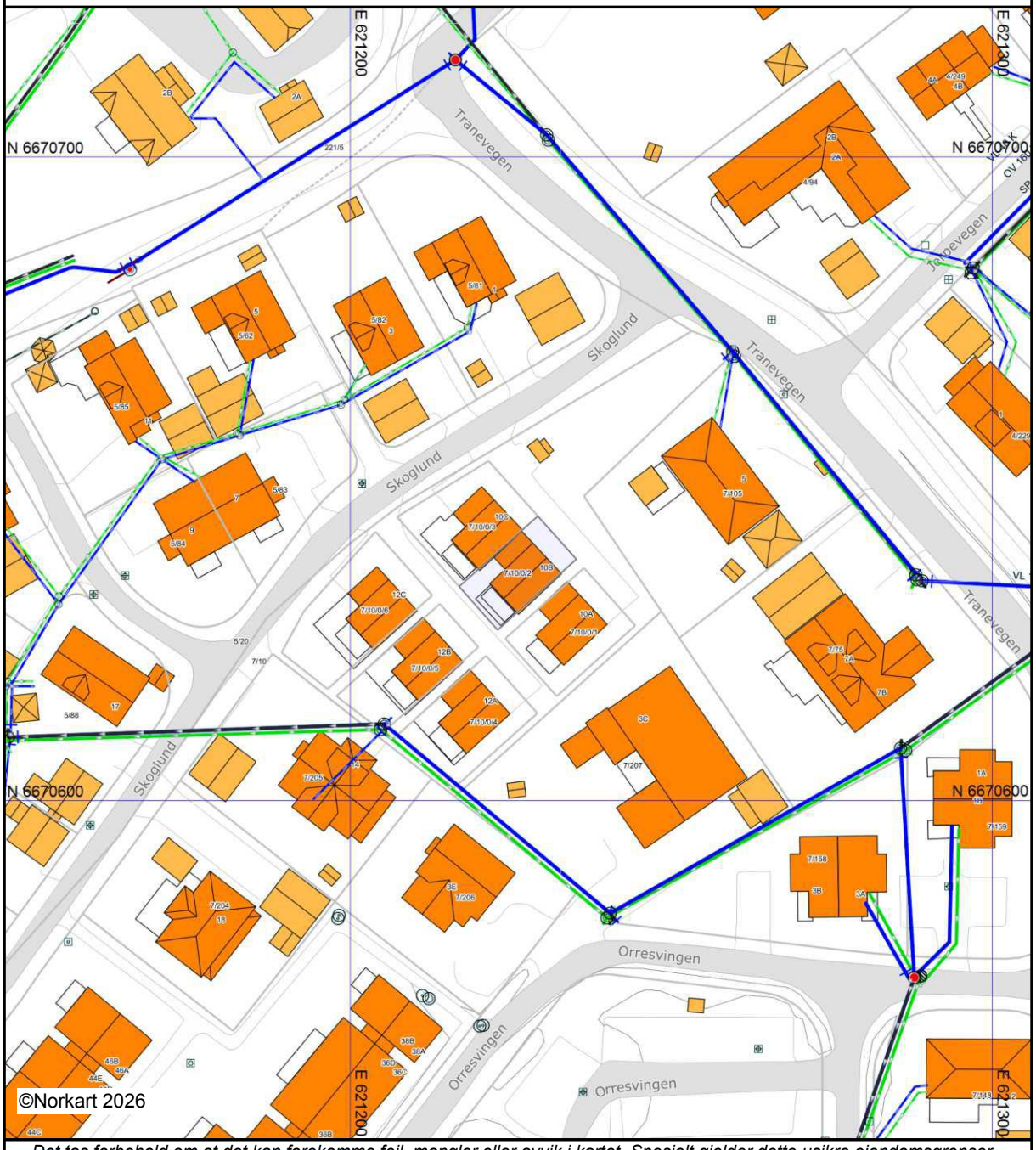
Eiendom: 7/10/0/2
Adresse: Skoglund 10B
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse

Eiendom	3209 7/10/0/2		
Utskriftsdato	15.09.2026	**Antall datasett**	98

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

14 Berørte datasett

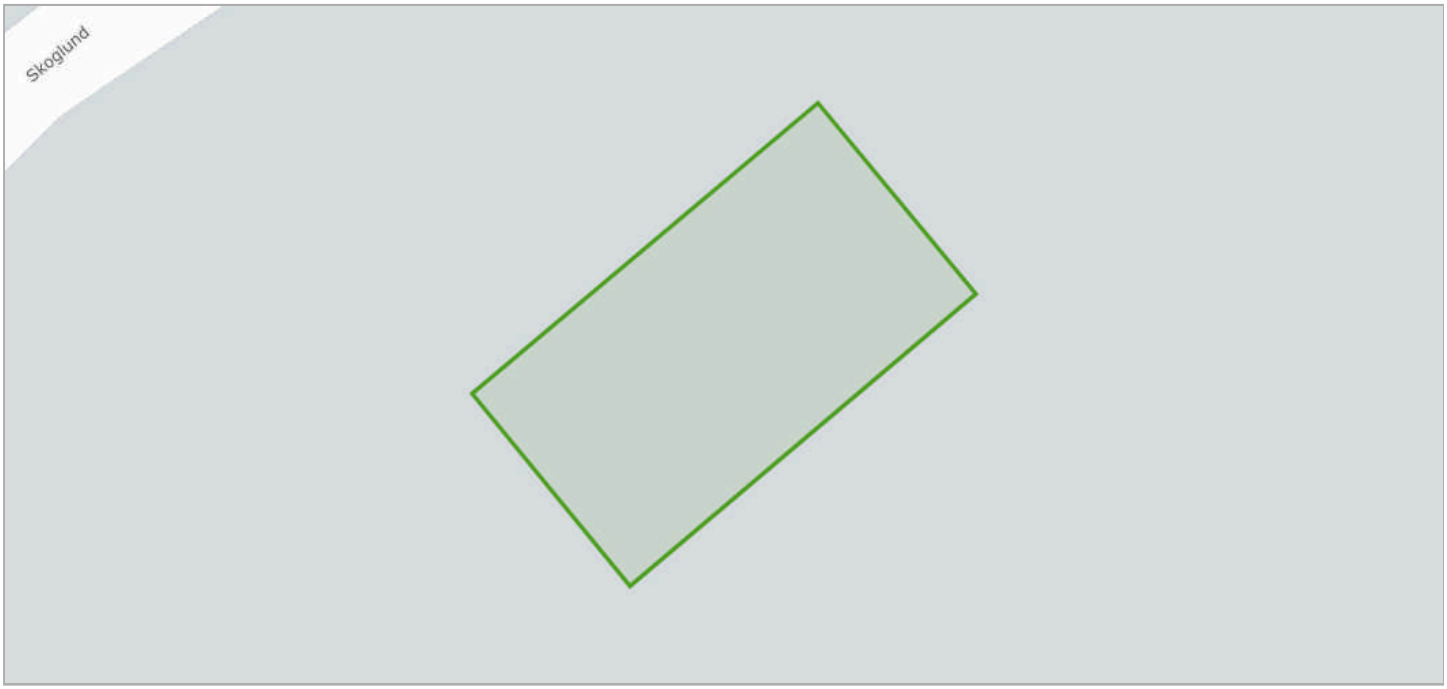
- FKB-AR5
- Kulturminner - SEFRAK
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Grus og pukk
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraftverk

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

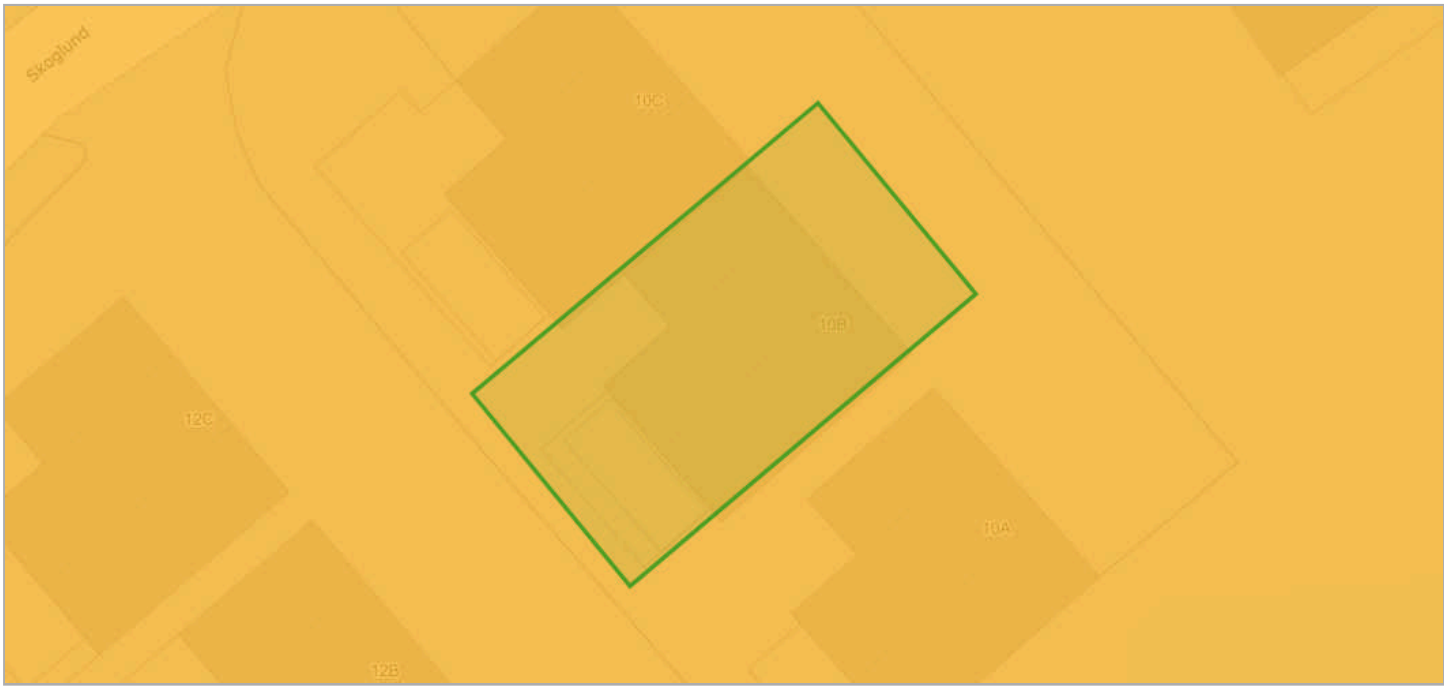
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sand og grusområde
Sand og grusområde
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken.Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Sand og grusområde

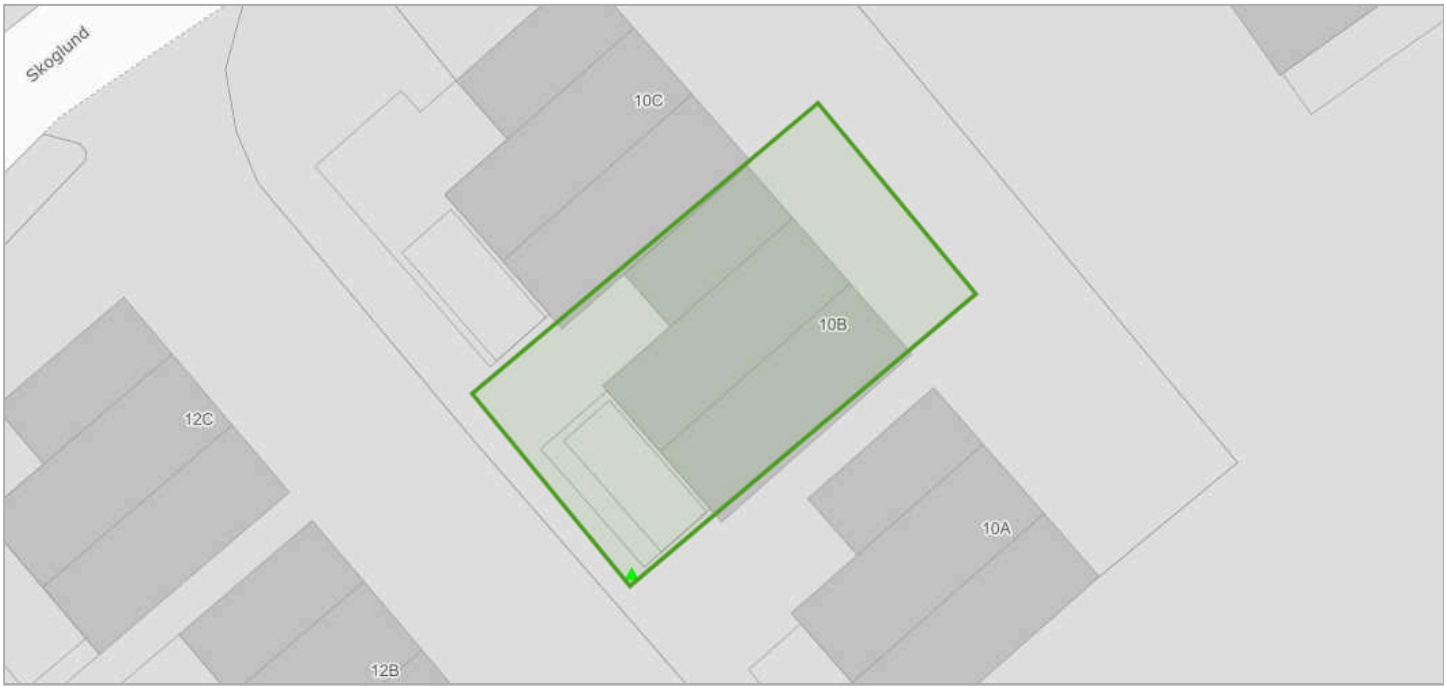
Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	Denne forekomsten omfatter den sørøstlige delen av Hauerseter-Trandumdeltaet ved Jessheim sentrum. Topplaget er opptil 2 meter i nord og blir borte mot sør. Store deler av denne forekomsten har sand i overflaten, med avtagende kornstørrelser mot dypet. De

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	-

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

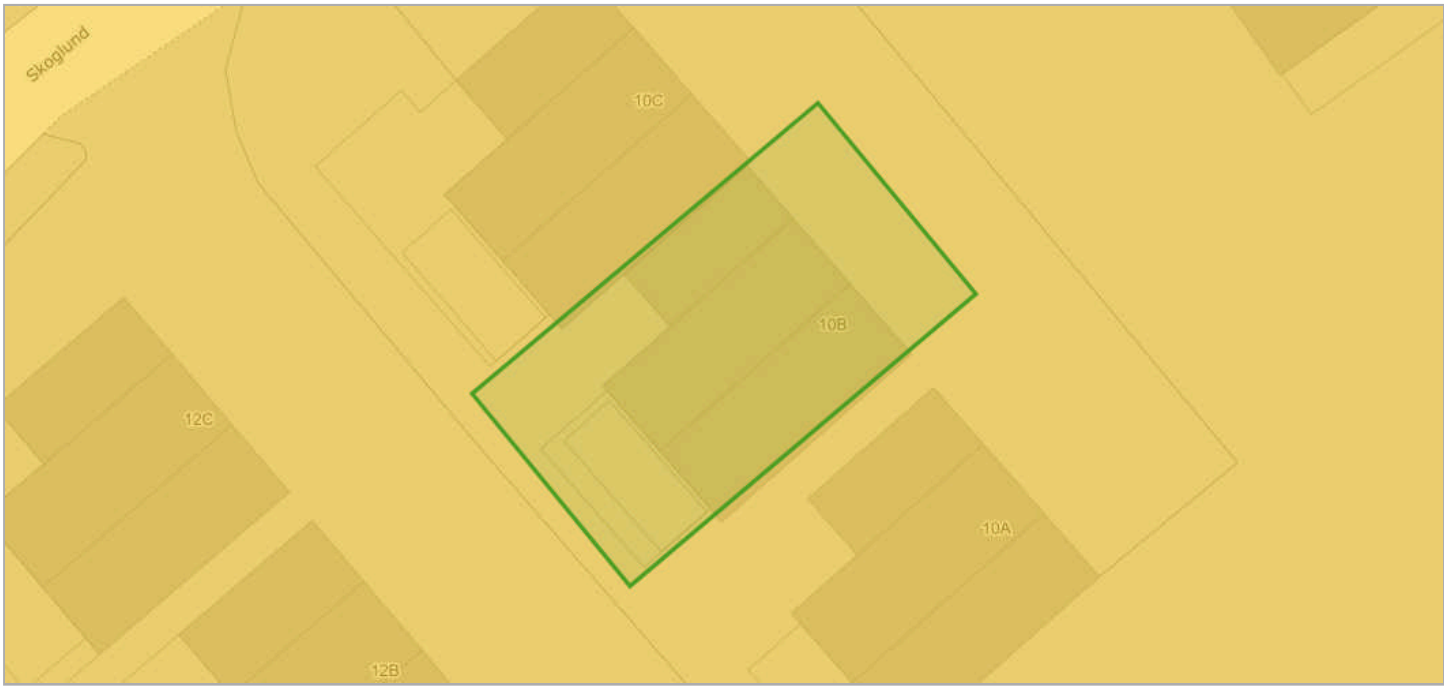
Sefrakbygninger
Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0235-0211-001	BOLIGHUS, SKOGLUND, NORDBYMOEN, JESSHEIM	Ruin eller fjernet objekt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

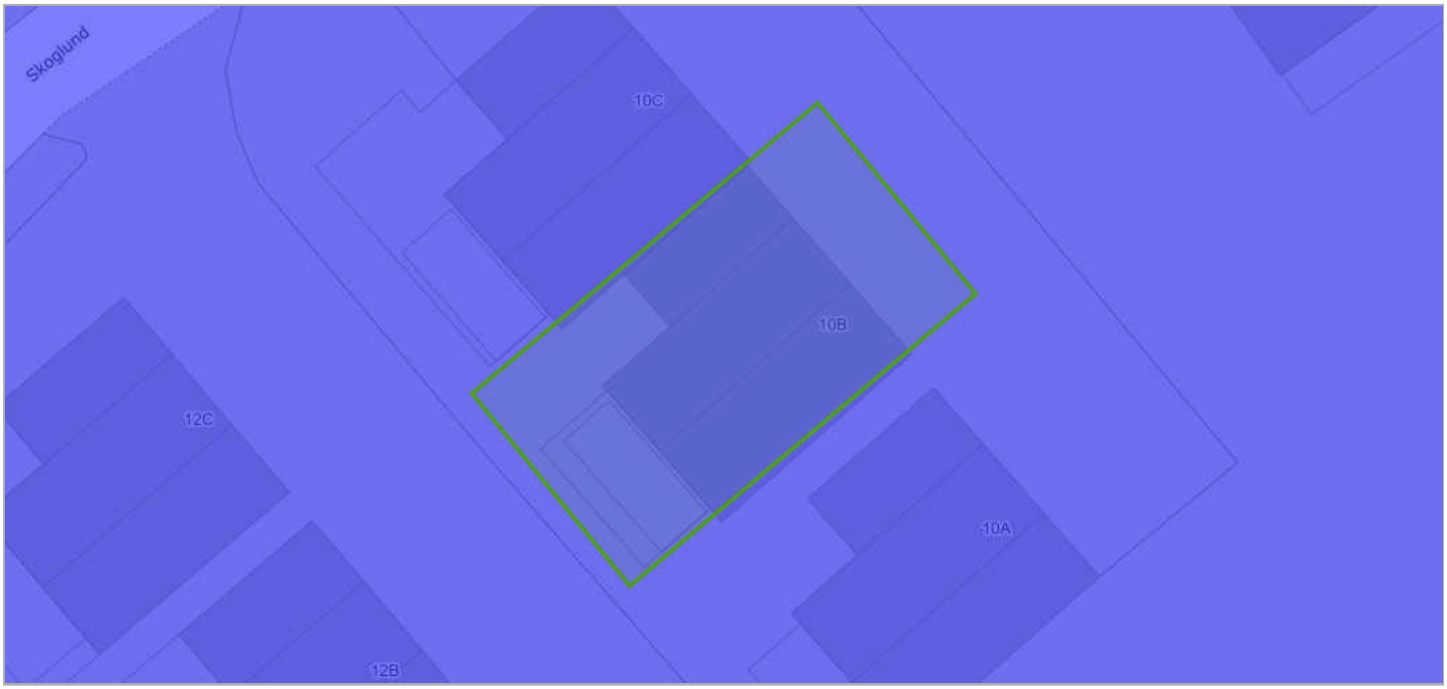


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

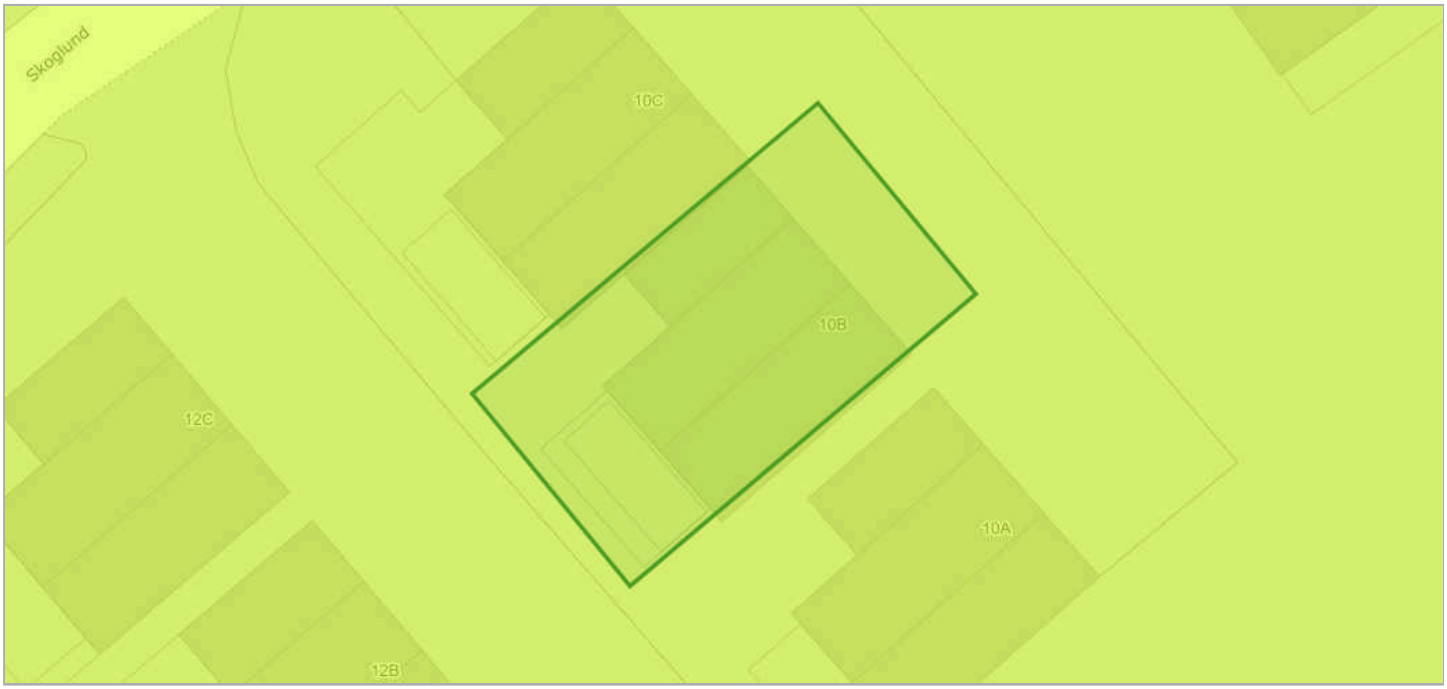
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

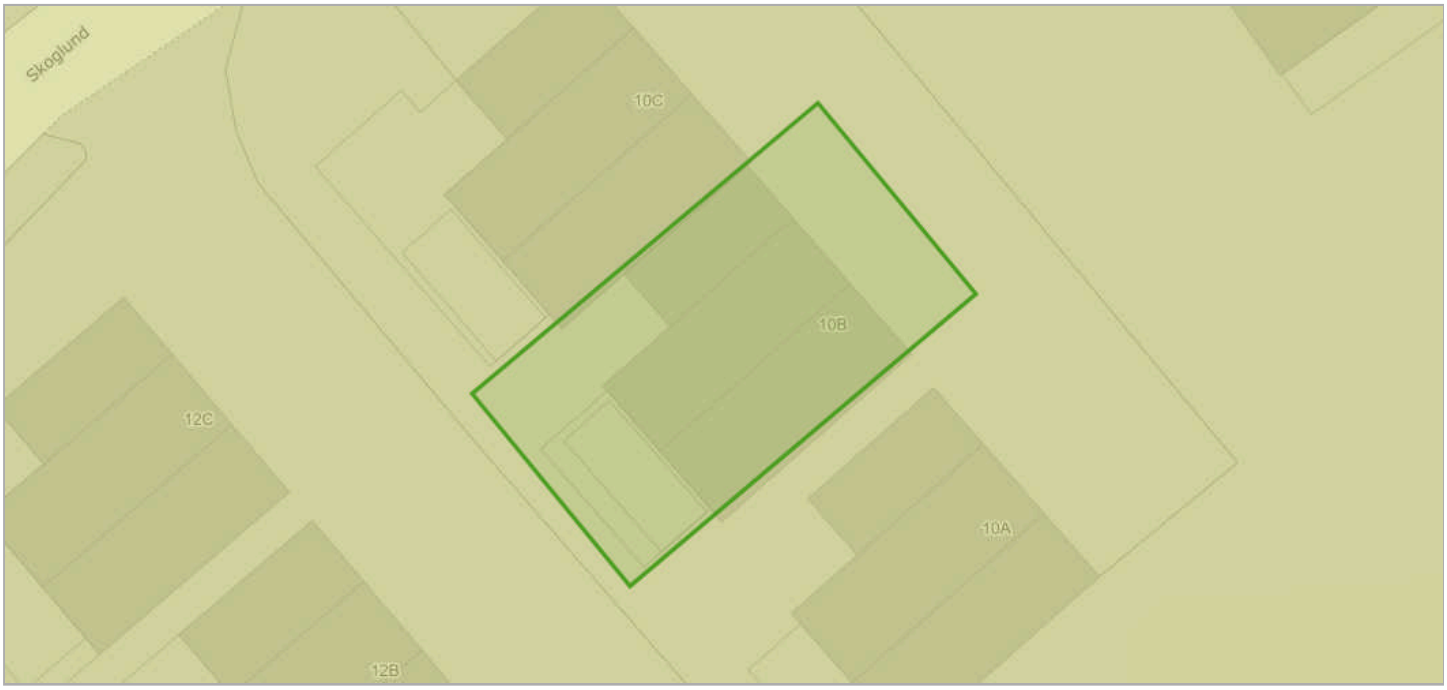
Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

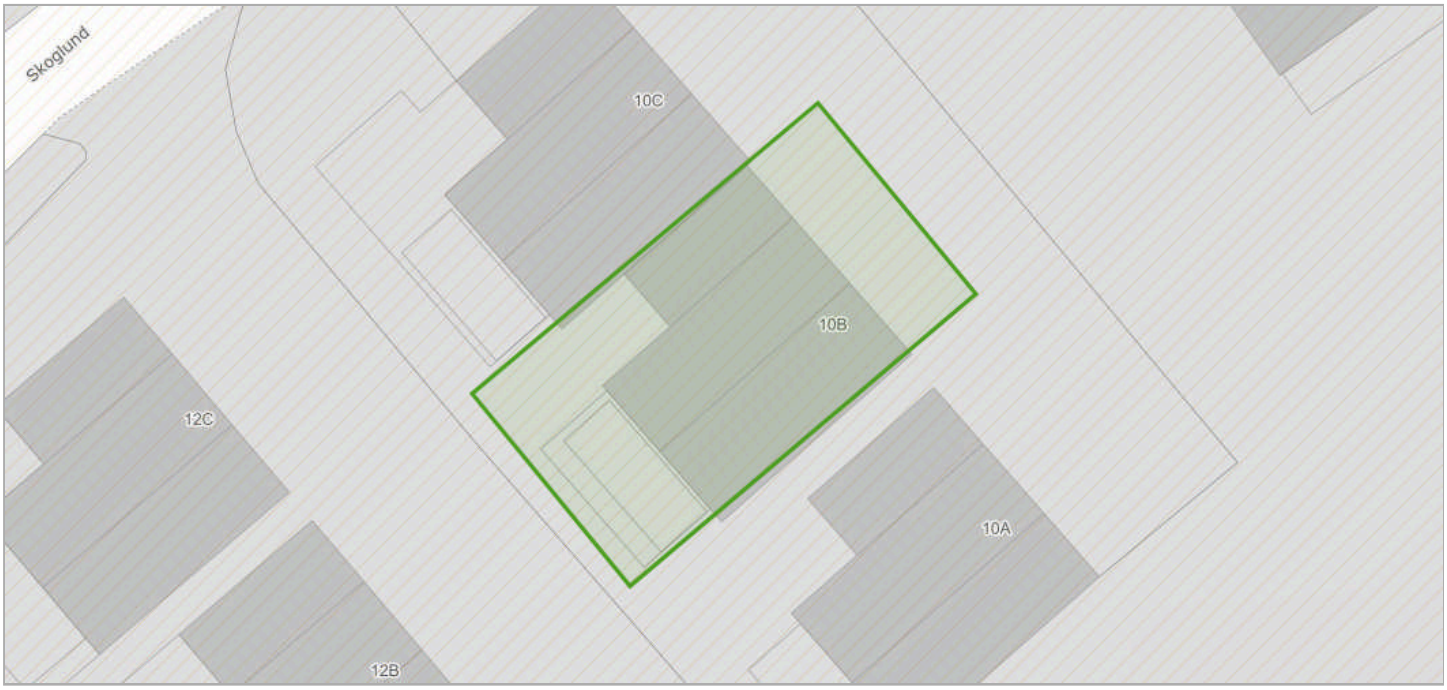
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

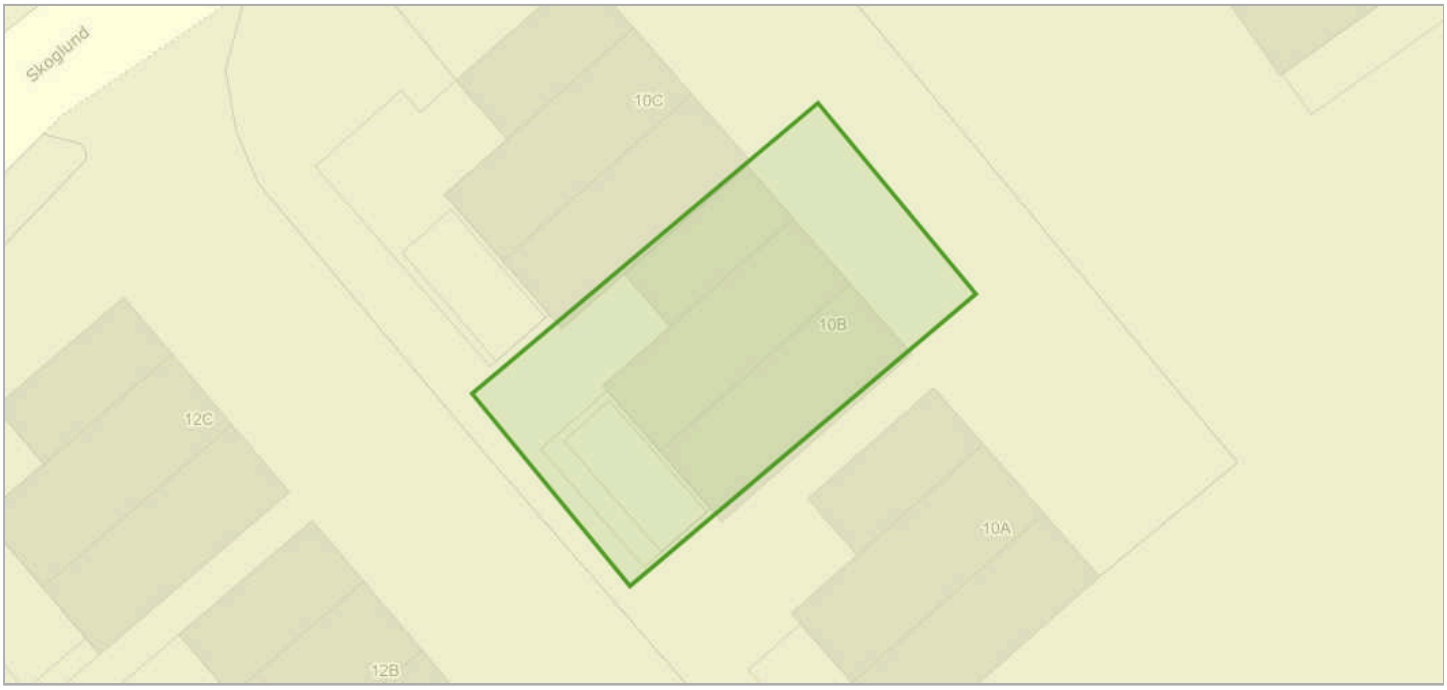


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jessheim	Multiconsult ASA	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

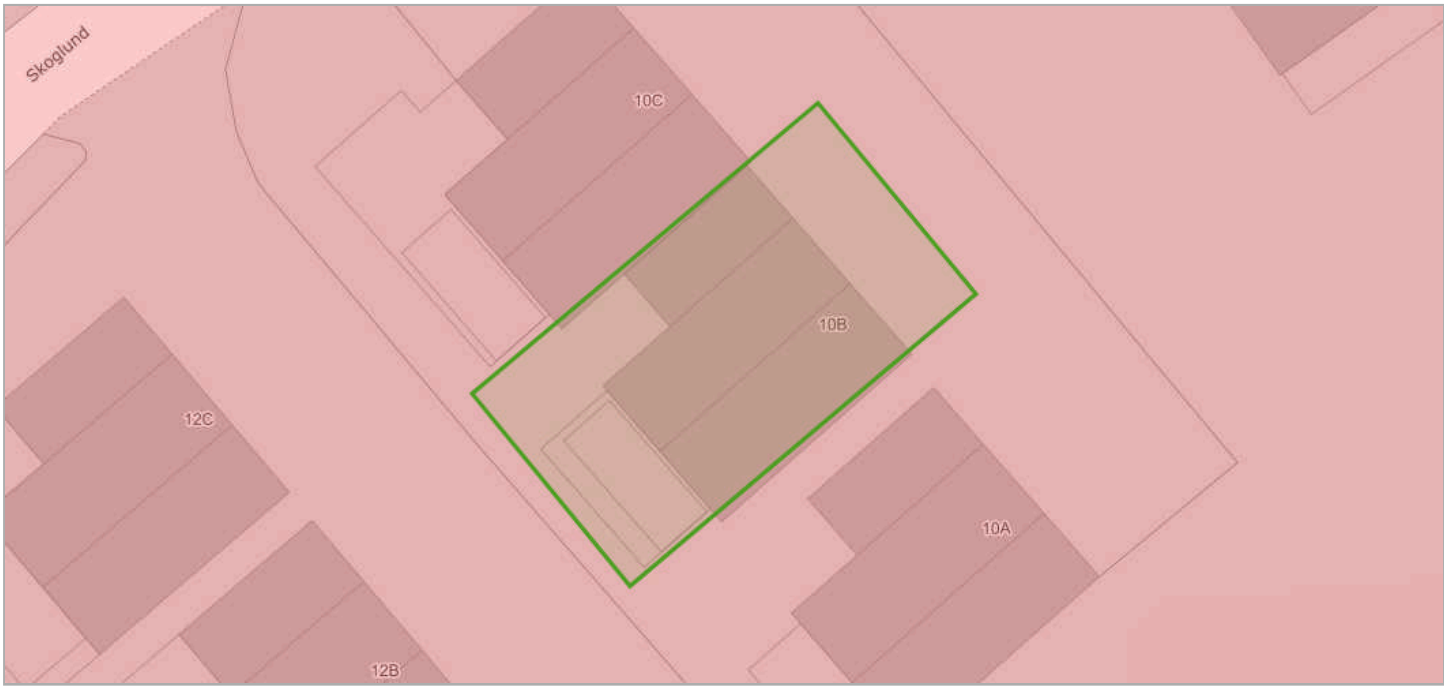
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring



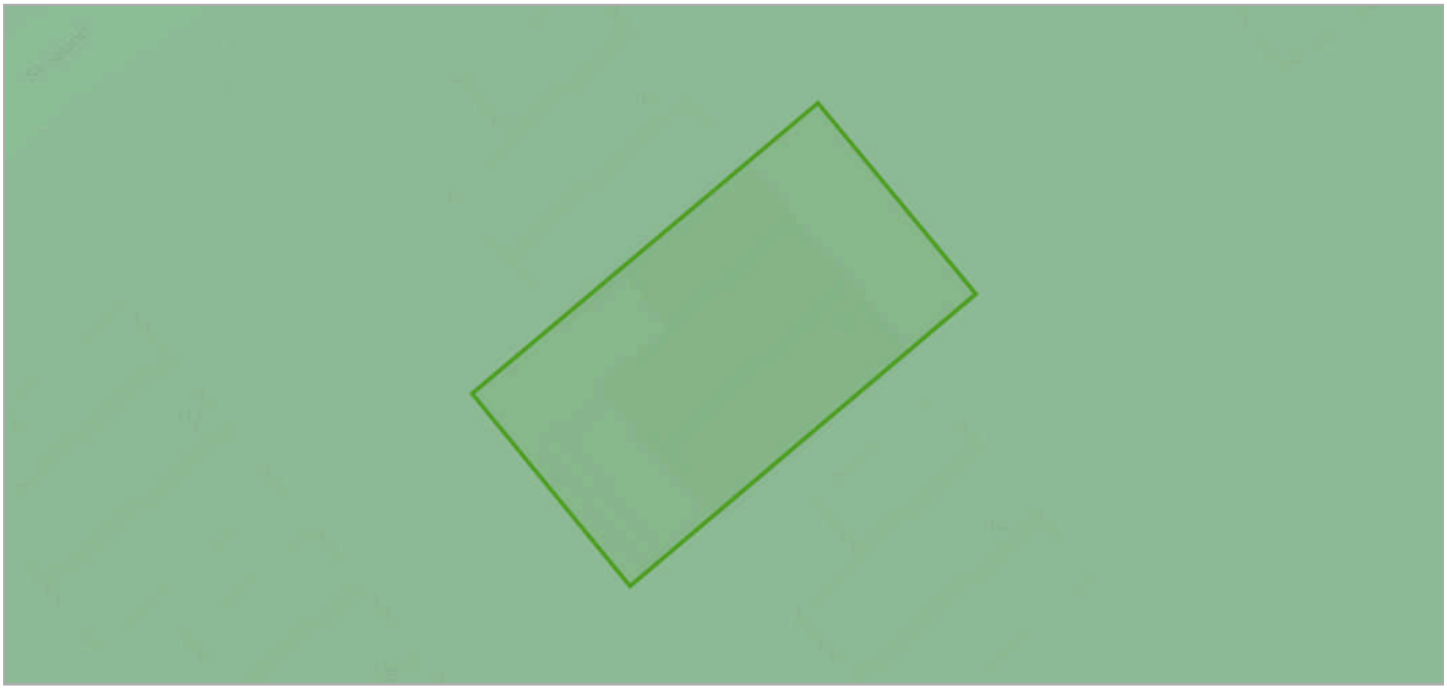
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0659	Jessheim	23918	7.556303906757006

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

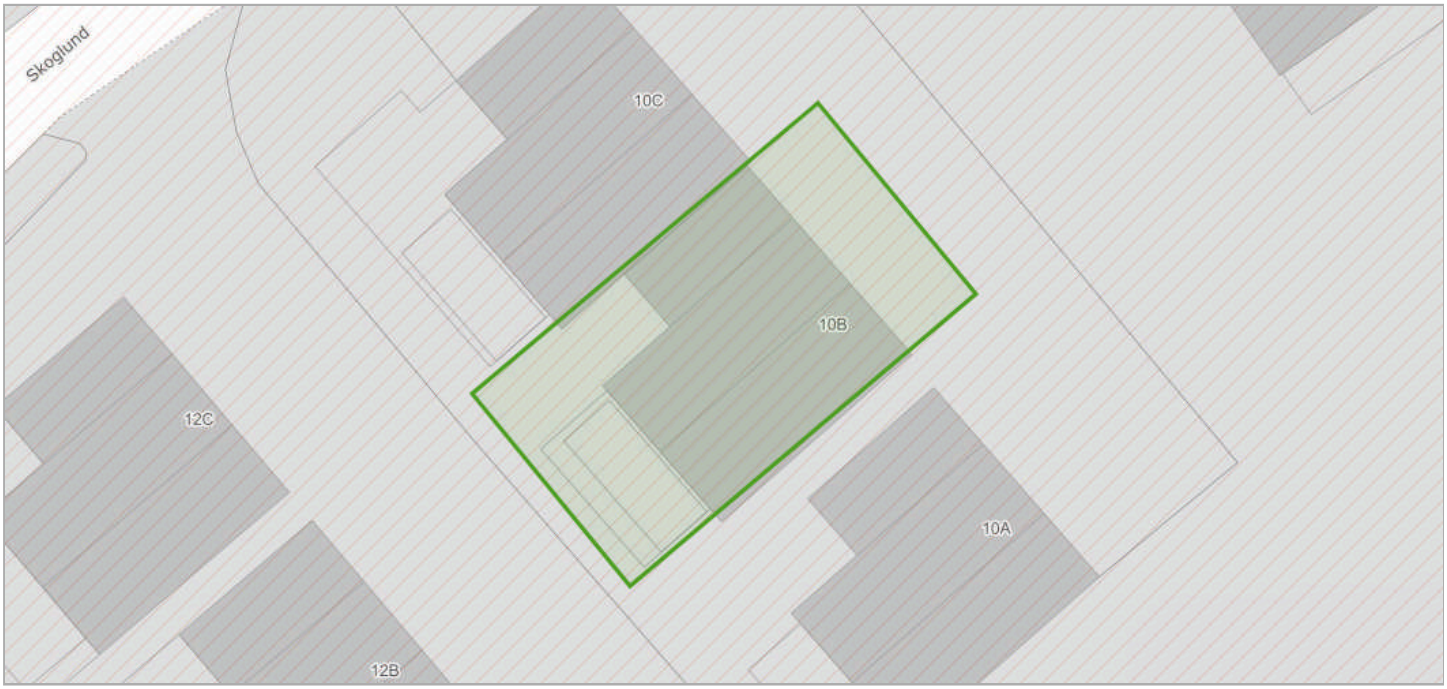
Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.09.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

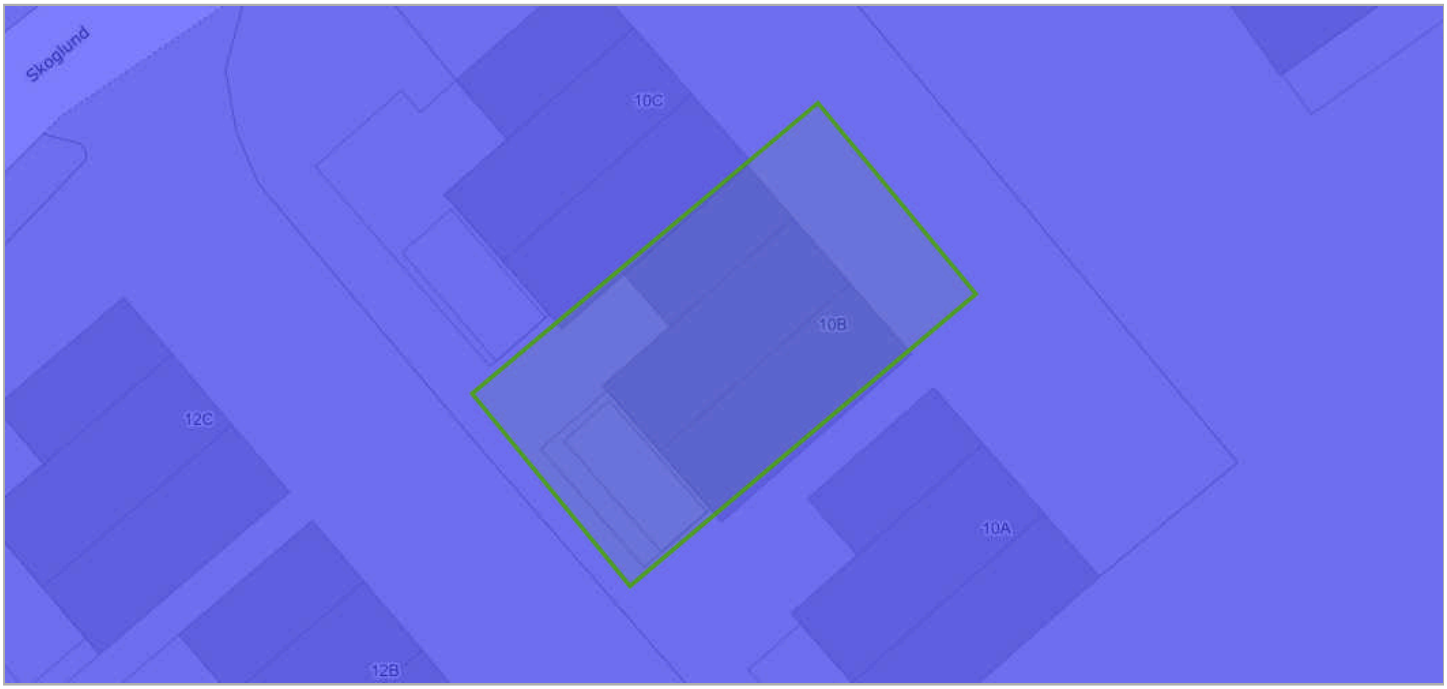
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Utskriftsdato: 16.09.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Skoglund 10B, 2069 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2015/3429-67	«REF»	Jonny Leirpoll	21.09.2017

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom(gnr/bnr/fnr/snr):	7/10/*/1-6
Adresse/byggested:	Skoglund 10 A-C, 2069 Jessheim Skoglund 12 A-C, 2069 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	4 stk eneboliger 1 stk tomannsbolig Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse er gitt 10.03.2017, 01.07.2017 og 04.07.2017.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 19.09.2017, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.

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

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver byggesak
Byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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: 21/5128 -13

Tiltakshaver:
Sameiet Skoglund 10-12
c/o Einar Flobak Skoglund 12B
2069 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skoglund 10-12	7	10		

Tiltakets/byggets art
Veranda

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak)
09.07.2021

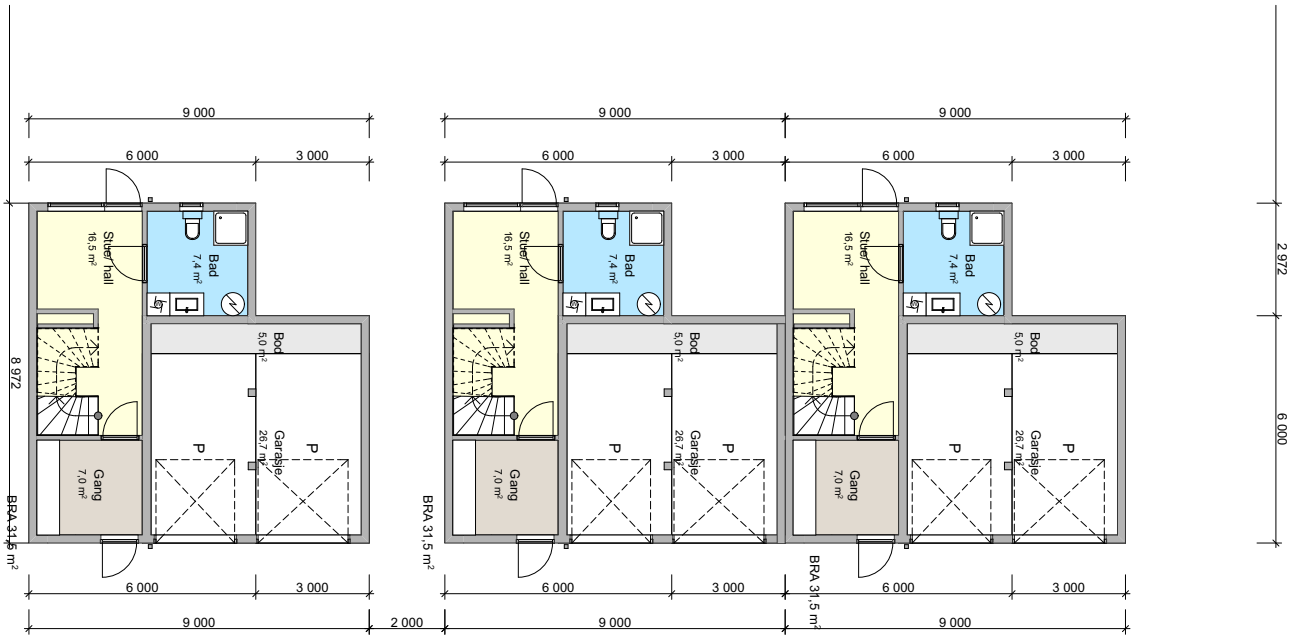
Dato for søknad om ferdigattest:	25.02.2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

Merknader:

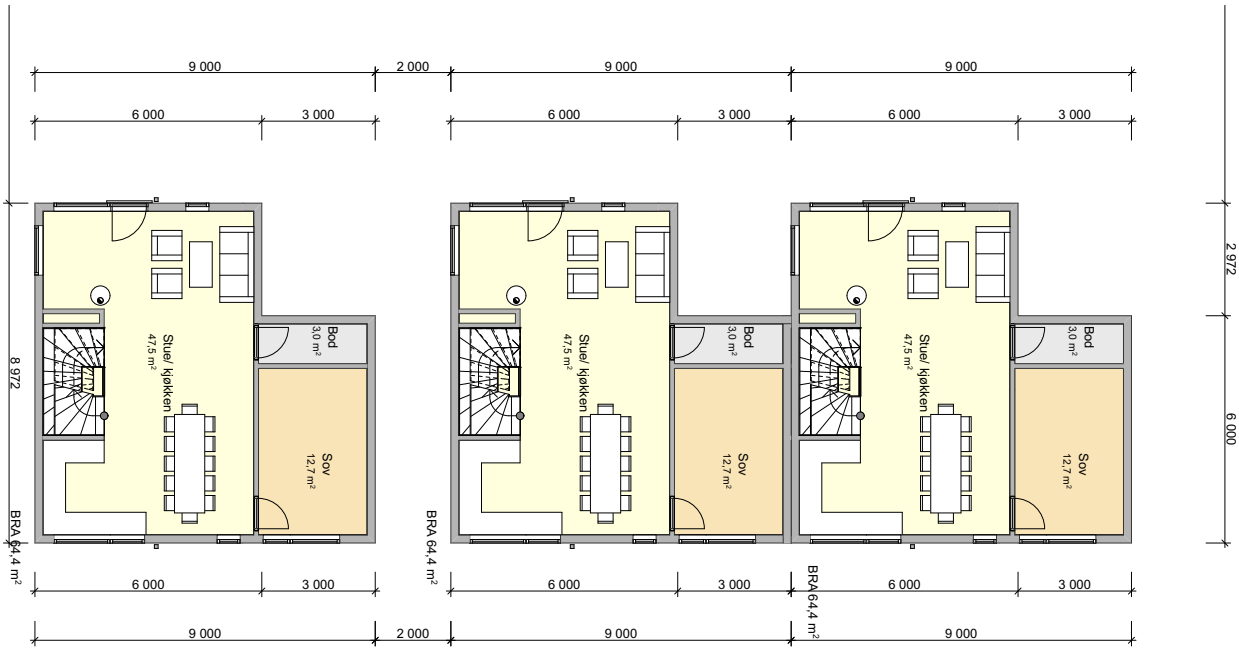
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer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

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	04.03.2026	Kirsten Bekkevold, rådgiver Anne Charlotte Ruud, avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



PROSJEKT NR.:	
TILTAKSHAVER:	Hellvik Hus Romerike
PROSJEKT:	Tranevegen 3
FASE:	Søknad om rammetillatelse
TEGN.:	Plan 1 - Hus A, B og C
DATO: 09.11.2015	MÅL: 1:100
TEGN. STR.	A3
SIGN.	MTS
KONTR.	PL
TEGN. NR.	A20-A-1

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4 0272 OSLO
E post: post@sland.no



PROSJEKT NR.:	
TILTAKSHAVER:	Hellvik Hus Romerike
PROSJEKT:	Tranevegen 3
FASE:	Søknad om rammetillatelse
TEGN.:	Plan 2 - Hus A, B og C
DATO: 09.11.2015	MÅL: 1:100
TEGN. STR.	A3
SIGN.	MTS
KONTR.	PL
TEGN. NR.	A20-A-2

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
E post: post@sland.no



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Hellvik Hus Romerike

PROSJEKT:
Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 3 - Hus A, B og C

DATO: 09.11.2015	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A20-A-3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
E post: post@sland.no



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Helfvik Hus Romerike

PROSJEKT:

Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Vest - Hus A og B

DATO: 09.11.2016 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@sbal.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-ABC-5



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Helvik Hus Romerike

PROSJEKT:

Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Sør - Hus A, B og C

DATO: 09.11.2016	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A40-ABC-4

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@sbst.no



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Helvik Hus Romerike

PROSJEKT:

Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Nord - Hus A, B og C

DATO: 09.11.2016	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A40-ABC-1

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@sbal.no



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Helvik Hus Romerike

PROSJEKT:

Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Øst - Hus A og B

DATO: 09.11.2016 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@sbal.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-ABC-2



PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Helvik Hus Romerike

PROSJEKT:

Tranevegen 3

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

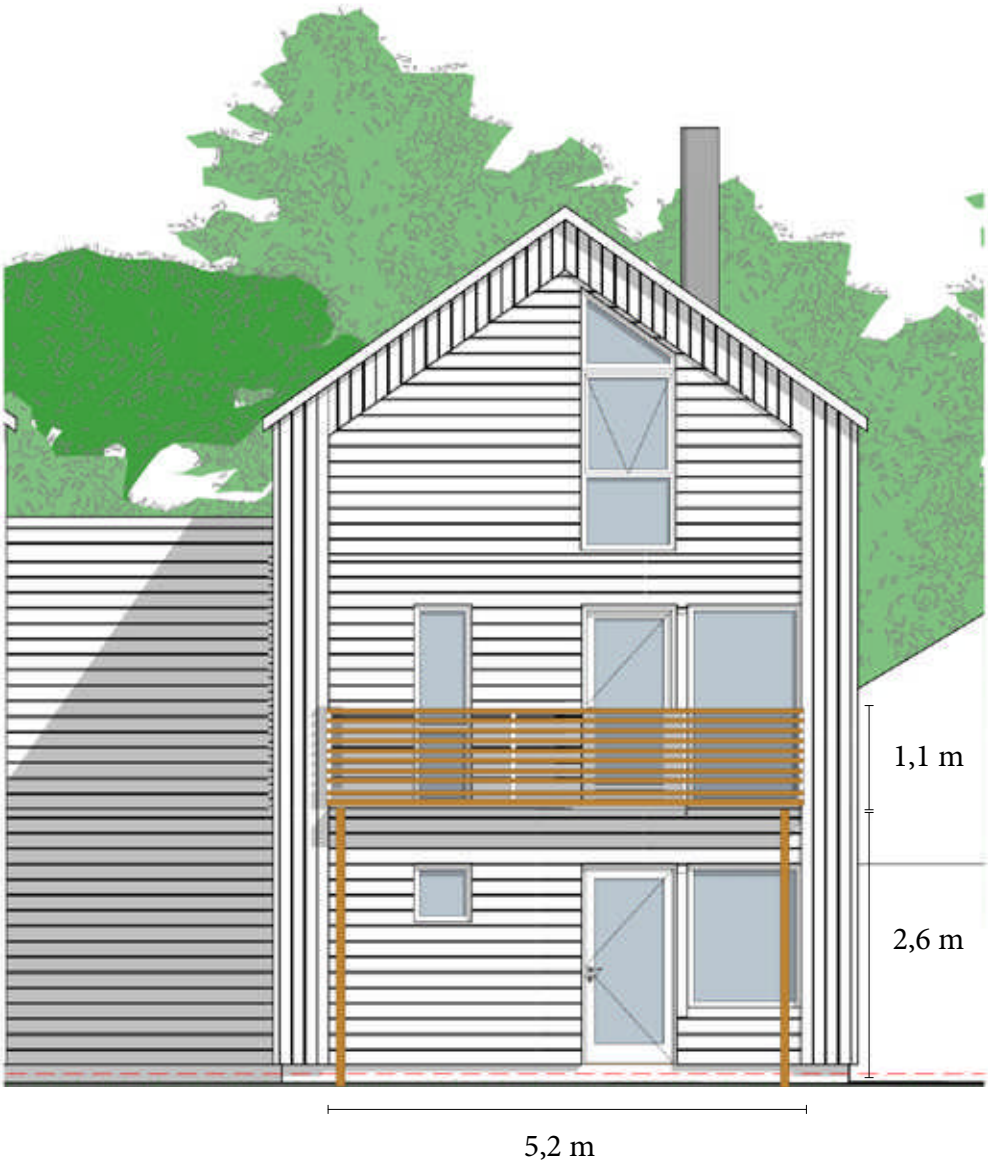
Fasade Øst - Hus C

DATO: 09.11.2018 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@sbal.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-ABC-3

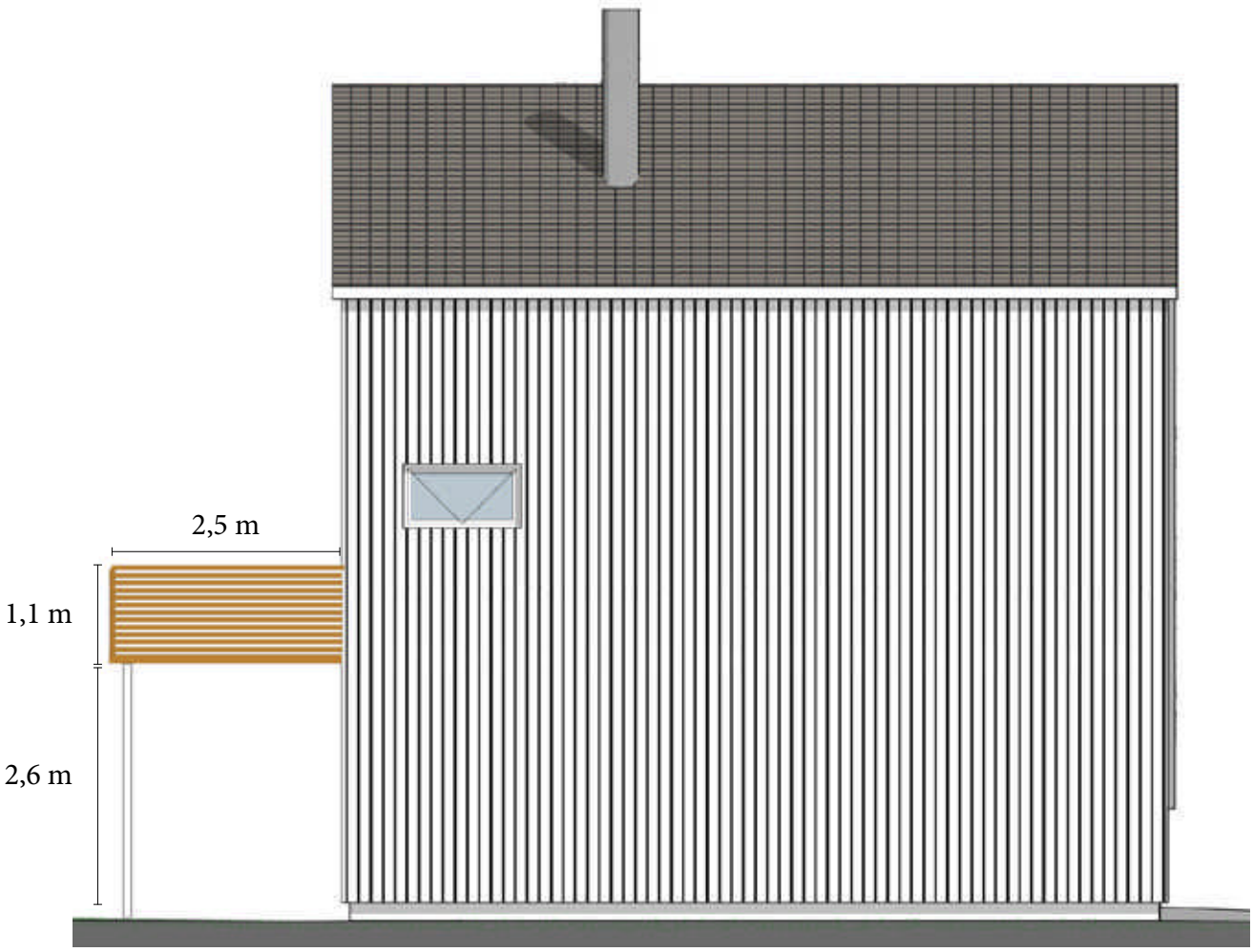
FASADETEGNING
ETTER



Fasade SØR

Tegning gjelder for alle seksjoner i sameiet.
Eksisterende dør brukes.

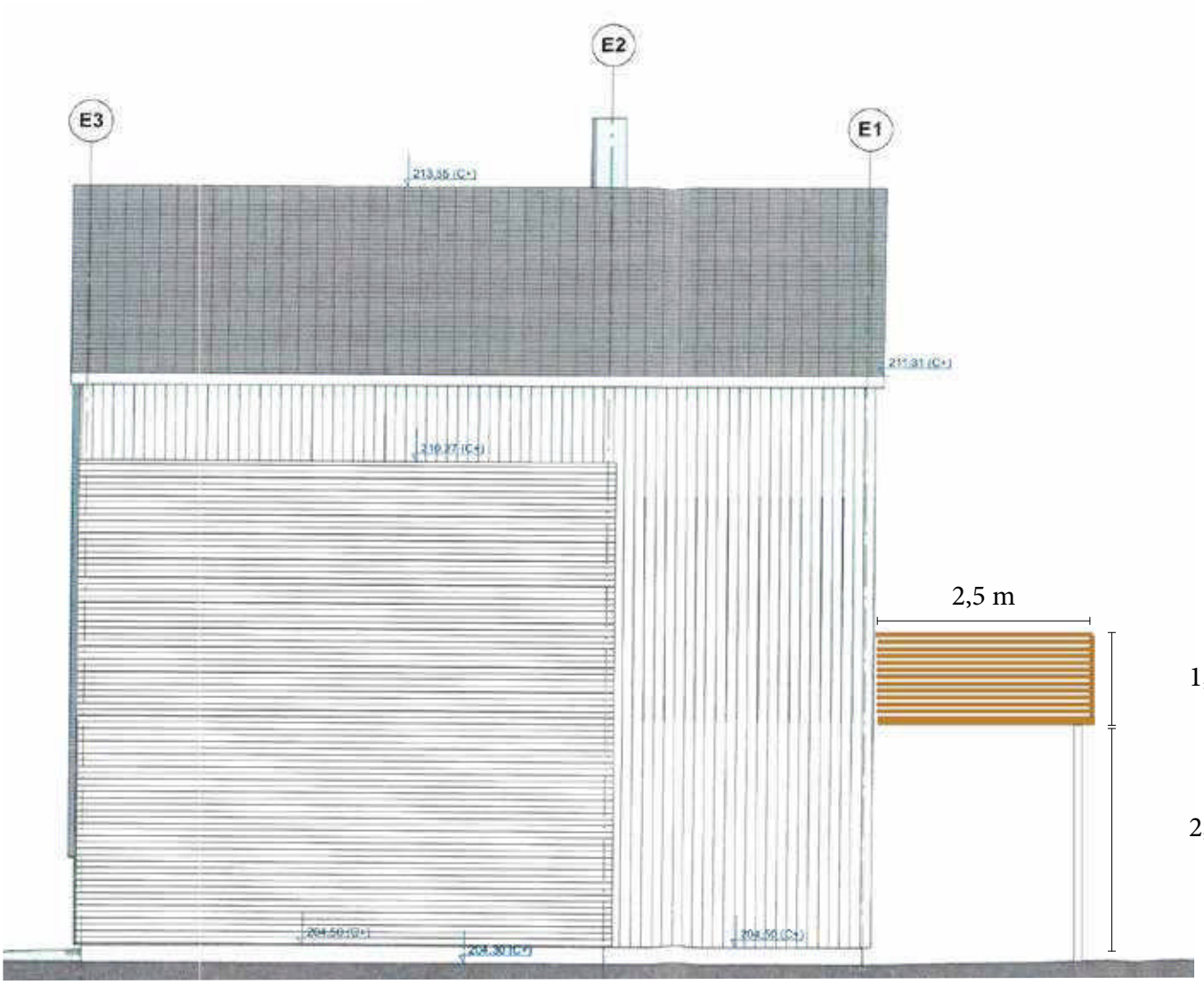
FASADETEGNING
ETTER



Fasade ØST

Tegning gjelder for alle seksjoner i sameiet.
Eksisterende dør brukes.

FASADETEGNING
ETTER



Fasade VEST

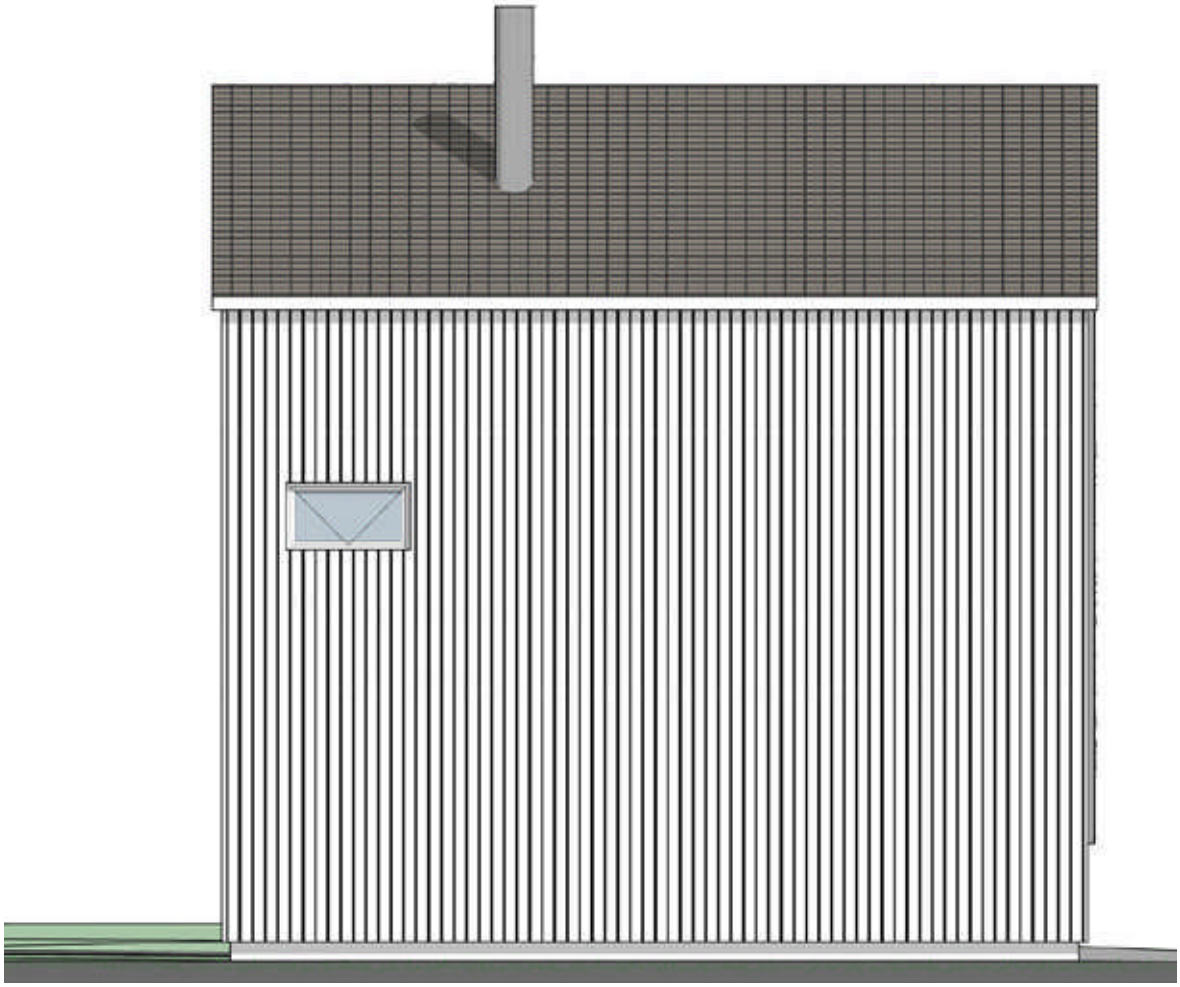
Tegning gjelder for alle seksjoner i sameiet.
Eksisterende dør brukes.

FASADETEGNING
FØR



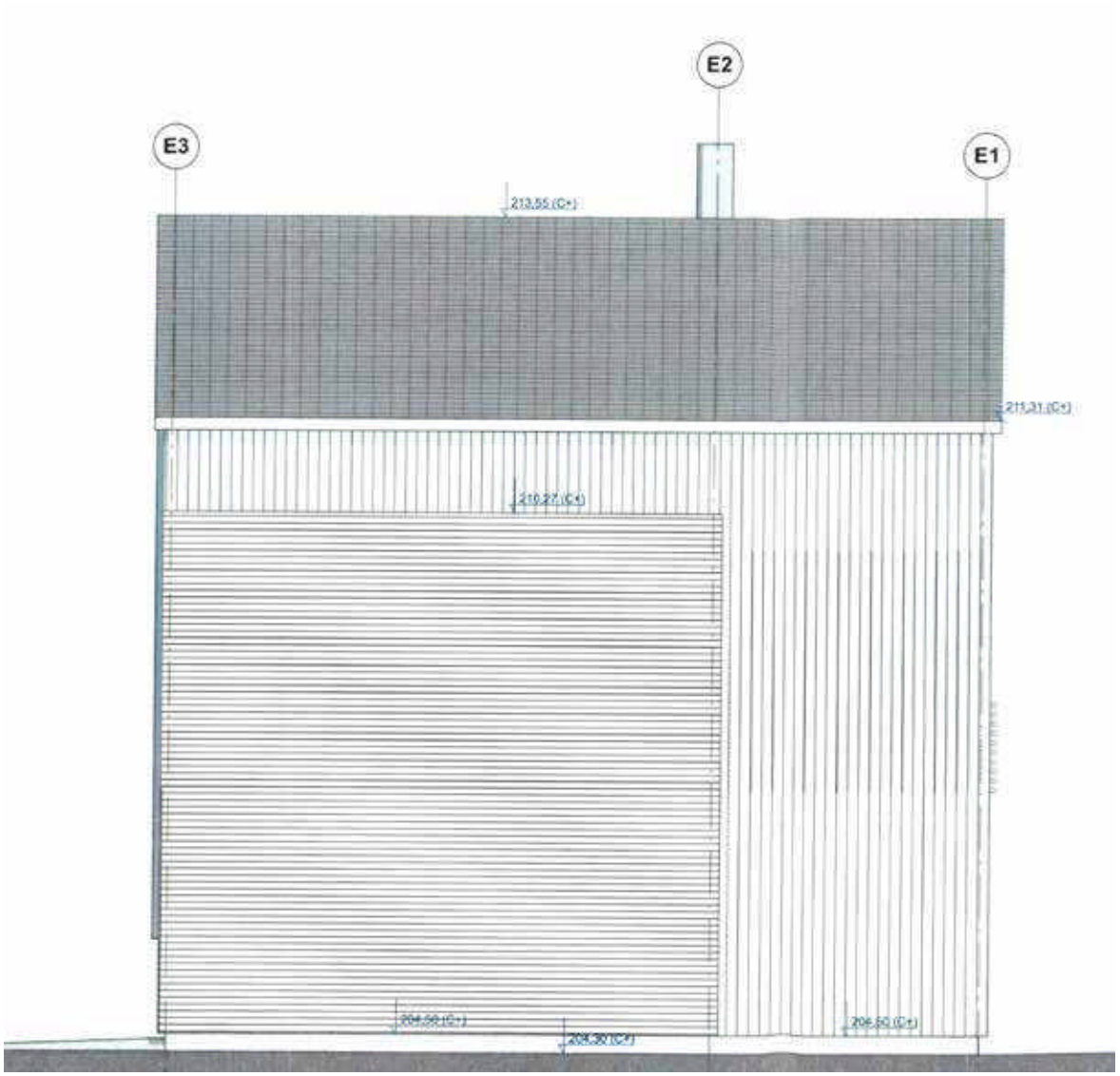
Fasade SØR

FASADETEGNING
FØR



Fasade ØST

FASADETEGNING
FØR



Fasade VEST

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602066633
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988356905	HELLVIK HUS ROMERIKE EIENDOMSUTV AS		Energivegen 5, 2069 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	7	10

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	7	10	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	7	10	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	7	10	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	7	10	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	7	10	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	7	10	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 974347 Tinglyst: 24.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/974347/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 13:42

Side 1 av 12

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS	
Adresse: Energivegen 5	
Postnr.: 2069 Poststed: Jessheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 988,356,905 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	7	10		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988356905	Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 6 = nevner: 6

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
26/8-16	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Jessheim 26/8-16	Lars Solbakken	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
7	10			Ullensaker

Dato	Stempel og underskrift
19.10.16	Ullensaker kommune JESSHEIM

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
26/8-16	

Ullensaker kommune

Geodata

Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS
Energivegen 5
2069 Jessheim

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
16/5135		17.10.2016

SEKSJONERINGSVEDTAK

etter eierseksjonsloven § 9.

GNR/BNR:	7/10
Seksjoneringens omfang og bruksformål	6 boligseksjoner der samtlige boligseksjoner har eksklusivt uteareal som tillegg i grunn. Areal til felles bruk begjæres som fellesareal.
Gjelder	Søknad mottatt første gang av kommunen 29.08.16, sendt av Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS v/ Bodil Anthi Svinø. Komplett søknad forelå 10.10.16.

Ullensaker kommune finner at vilkårene for å seksjonere gnr 7 bnr 10 til 6 boligseksjoner samtlige med eksklusivt uteareal som tillegg i grunn, er tilstede.

VEDTAK:
Tillatelse for seksjonering av gnr 7 bnr 10 til 6 boligseksjoner samtlige med eksklusivt uteareal som tillegg i grunn utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 9 samt i henhold til delegert myndighet.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen etter § 10 i eierseksjonsloven og kap VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er mottatt.

Tillatelse for seksjoneringen kan ikke sidestilles med en ferdigattest. Dette vedtaket er ikke en godkjenning av forhold etter plan og bygningsloven.

Begjæringen matrikkelføres og sendes til tinglysning etter klagefristens utløp, dersom vedtaket ikke er påklaget, eller andre forhold har oppstått.

Tore Handeland
Avdelingsleder
Geodataavdelingen

Per Ernesto Øveraas
Rådgiver
Geodataavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent, og trenger derfor ingen signatur.

Besøksadresse
Rådhuset, Furusethgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
8601.41.92400
Bankkonto - skatt
6345.06.02355

Org.nr.
933 649 768

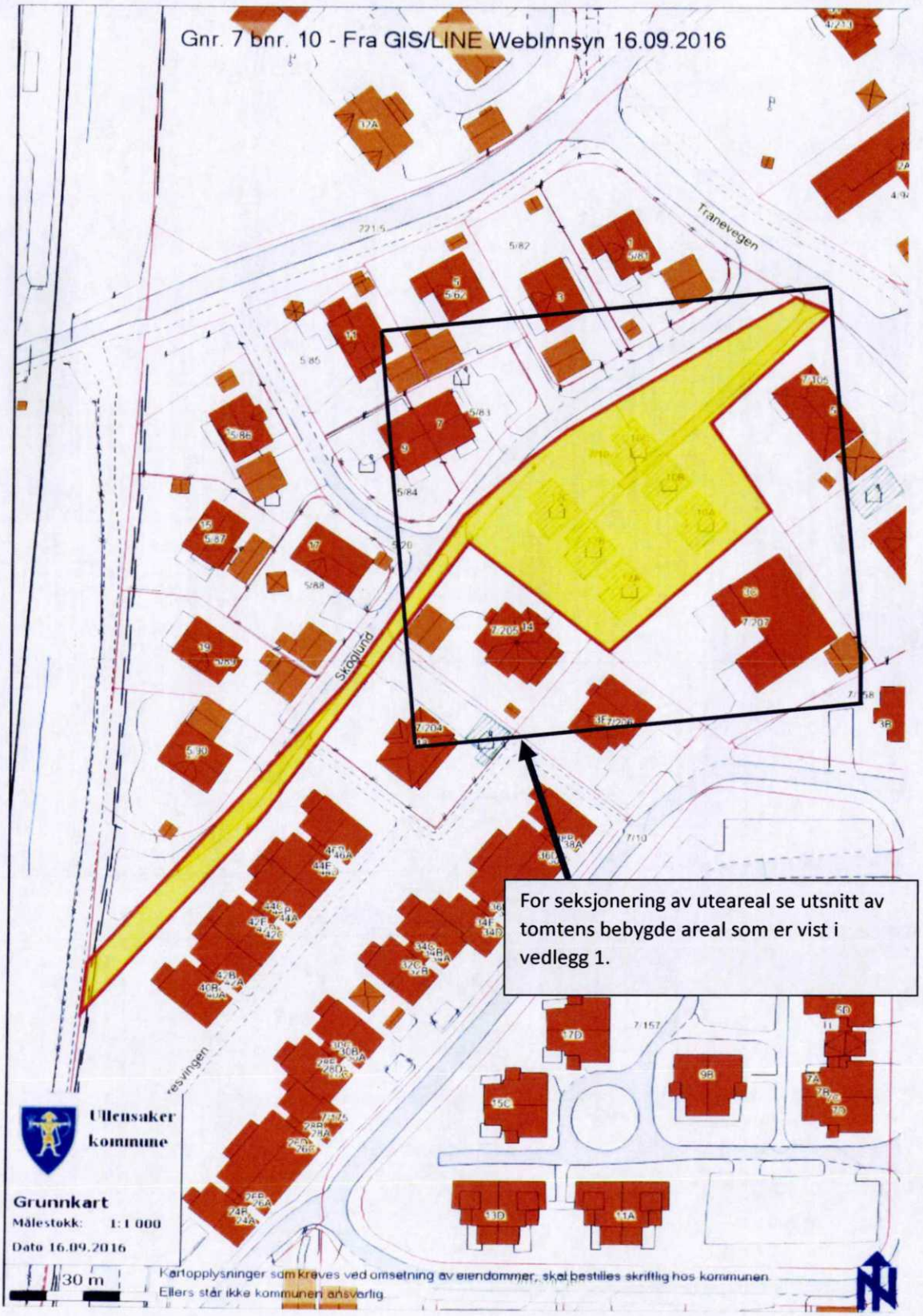
E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

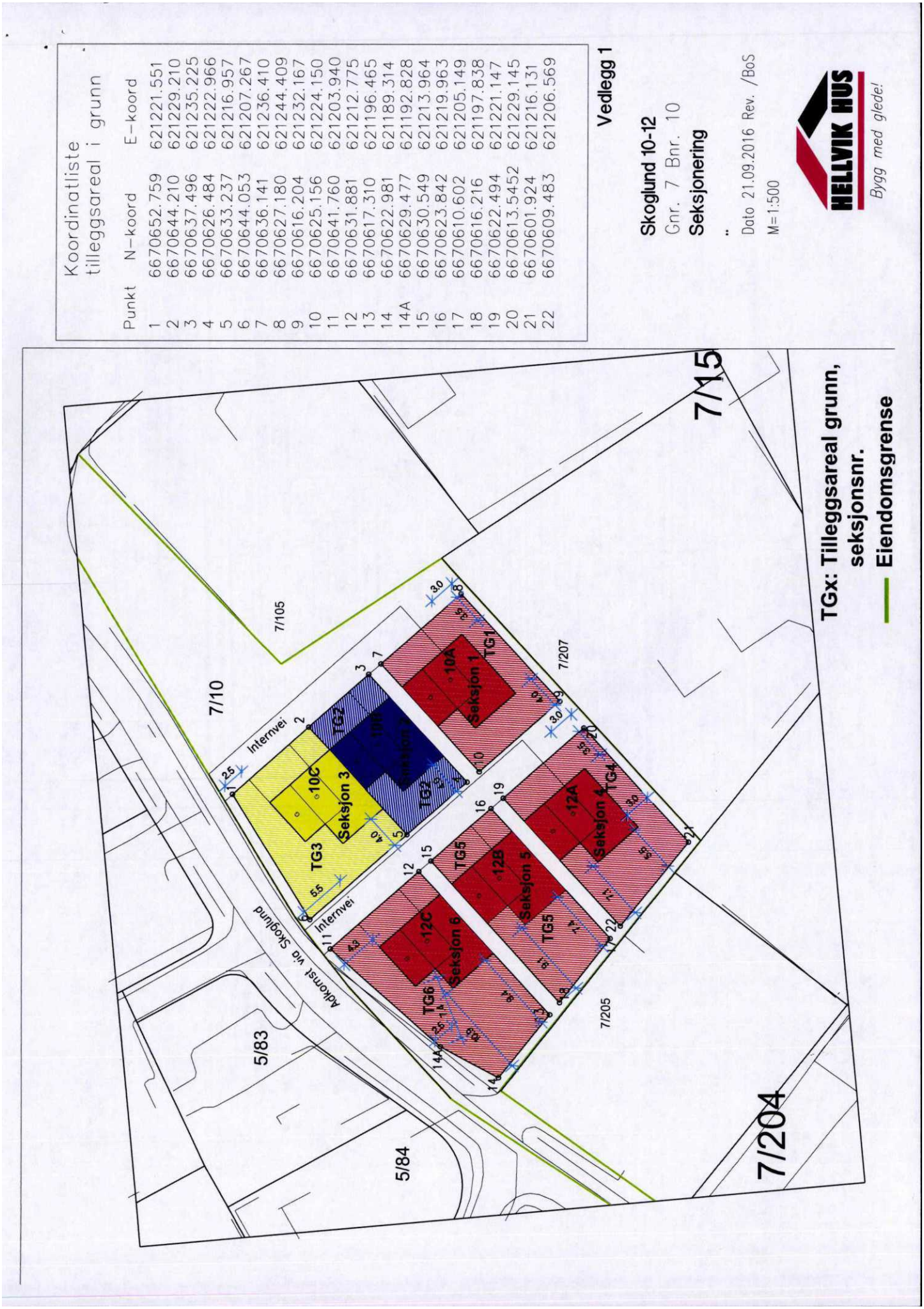
SEKSJONERINGSPLAN

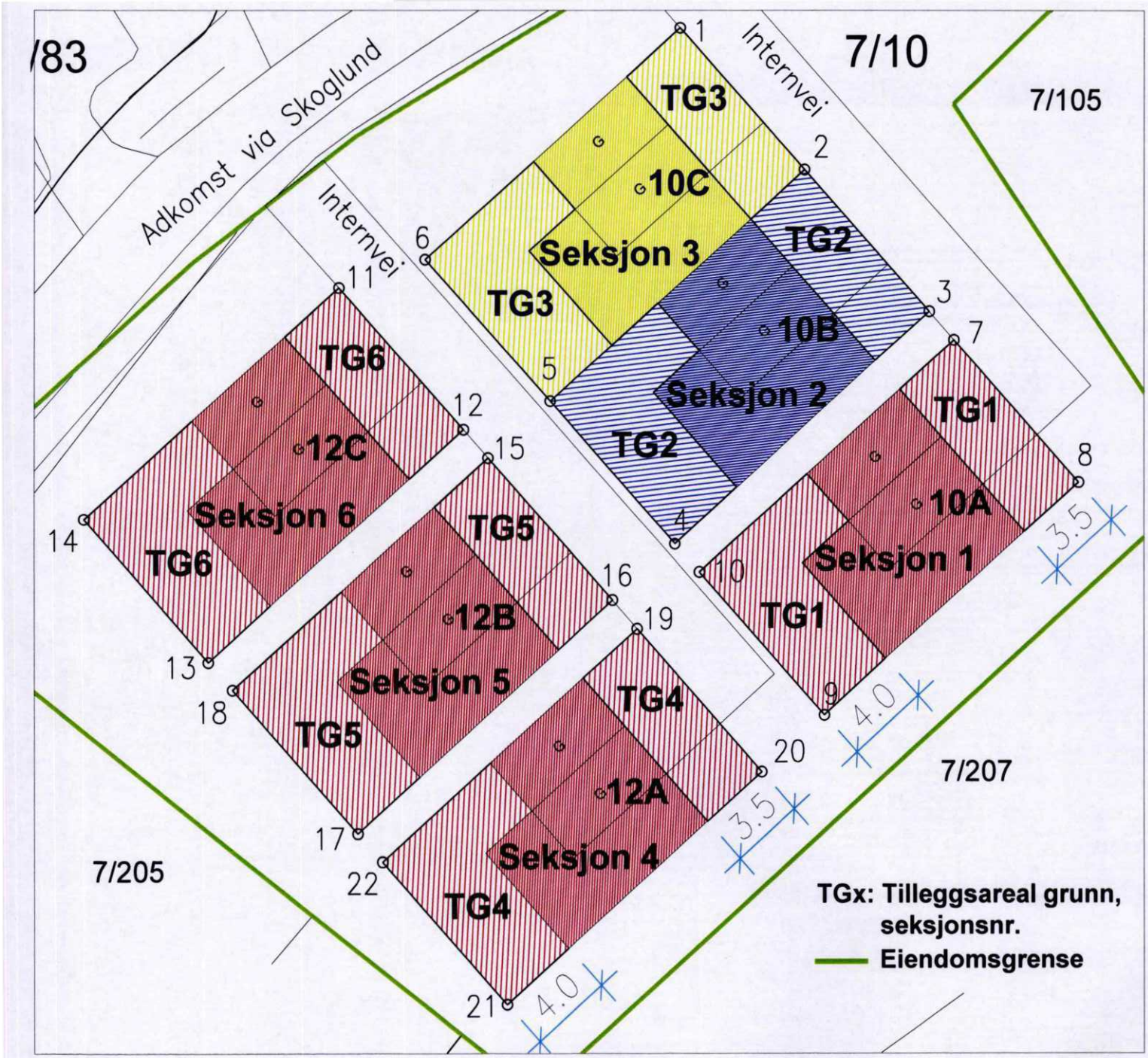
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Vedlegg 0.1



For seksjonering av uteareal se utsnitt av tomtens bebygde areal som er vist i vedlegg 1.


Koordinatliste
tilleggsareal i grunn
Punkt N-koord E-koord
1 6670652.759 621221.551
2 6670644.210 621229.210
3 6670637.496 621235.225
4 6670626.484 621222.966
5 6670633.237 621216.957
6 6670644.053 621207.267
7 6670636.141 621236.410
8 6670627.180 621244.409
9 6670616.204 621232.167
10 6670625.156 621224.150
11 6670641.760 621203.940
12 6670631.881 621212.775
13 6670617.310 621196.465
14 6670622.981 621189.314
14A 6670629.477 621192.828
15 6670630.549 621213.964
16 6670623.842 621219.963
17 6670610.602 621205.149
18 6670616.216 621197.838
19 6670622.494 621221.147
20 6670613.5452 621229.145
21 6670601.924 621216.131
22 6670609.483 621206.569
Vedlegg 1
Skoglund 10-12
Gnr. 7 Bnr. 10
Seksjonering
Dato 21.09.2016 Rev. /BoS
M=1:500
HELLVIK HUS
Bygg med glede!
TGx: Tilleggsareal grunn, seksjonsnr.
Eiendomsgrense
7/15
7/105
7/10
7/207
7/205
7/204
5/83
5/84
Internvei
Adkomst vio Skoglund
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
10A
10B
10C
12A
12B
12C



Koordinatliste tilleggsareal i grunn

Punkt	N-koord	E-koord
1	6670650.897	621223.219
2	6670644.210	621229.210
3	6670637.505	621235.217
4	6670626.484	621222.966
5	6670633.237	621216.957
6	6670639.943	621210.921
7	6670636.141	621236.410
8	6670629.418	621242.411
9	6670618.442	621230.169
10	6670625.156	621224.150
11	6670638.598	621206.780
12	6670631.881	621212.775
13	6670620.908	621200.492
14	6670627.613	621194.492
15	6670630.549	621213.964
16	6670623.846	621219.960
17	6670612.868	621207.684
18	6670619.604	621201.650
19	6670622.494	621221.147
20	6670615.781	621227.149
21	6670604.828	621214.879
22	6670611.547	621208.864

Vedlegg 1

Skoglund 10-12

Gnr. 7 Bnr. 10

Seksjonering

..

Dato 22.08.2016 Rev. /BoS

M=1:250

HELLVIK HUS

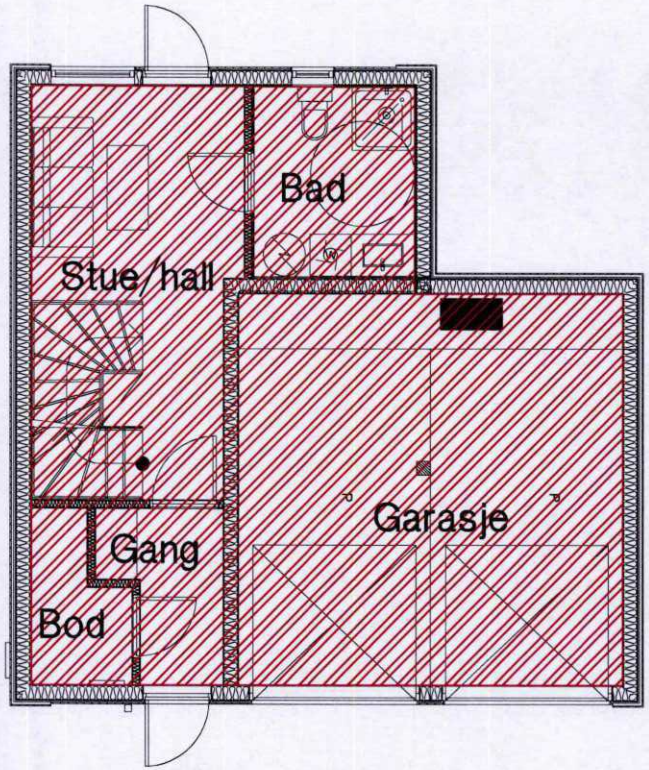
Bygg med glede!

Kartverket

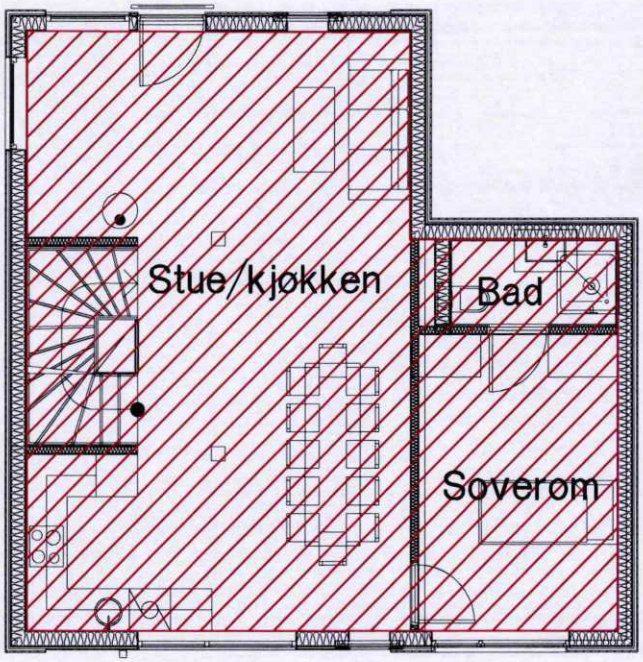
Attestert kopi av dok.nr. 2016/97434?/200

Attesteringstidspunkt 2026-09-30 13:42

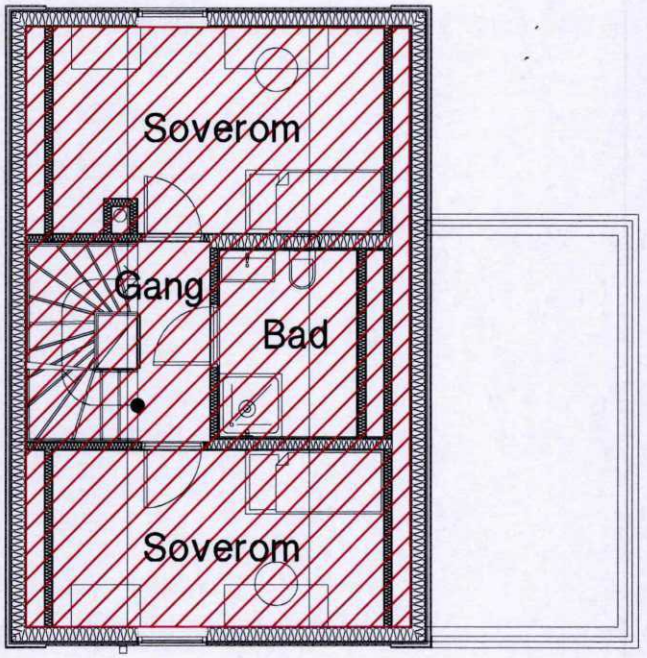
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/97434 7/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 13:42



Plan 1. etasje
Seksjon 1, 4, 5 og 6



Plan 2. etasje
Seksjon 1, 4, 5 og 6



Plan 3. etasje
Seksjon 1, 4, 5 og 6

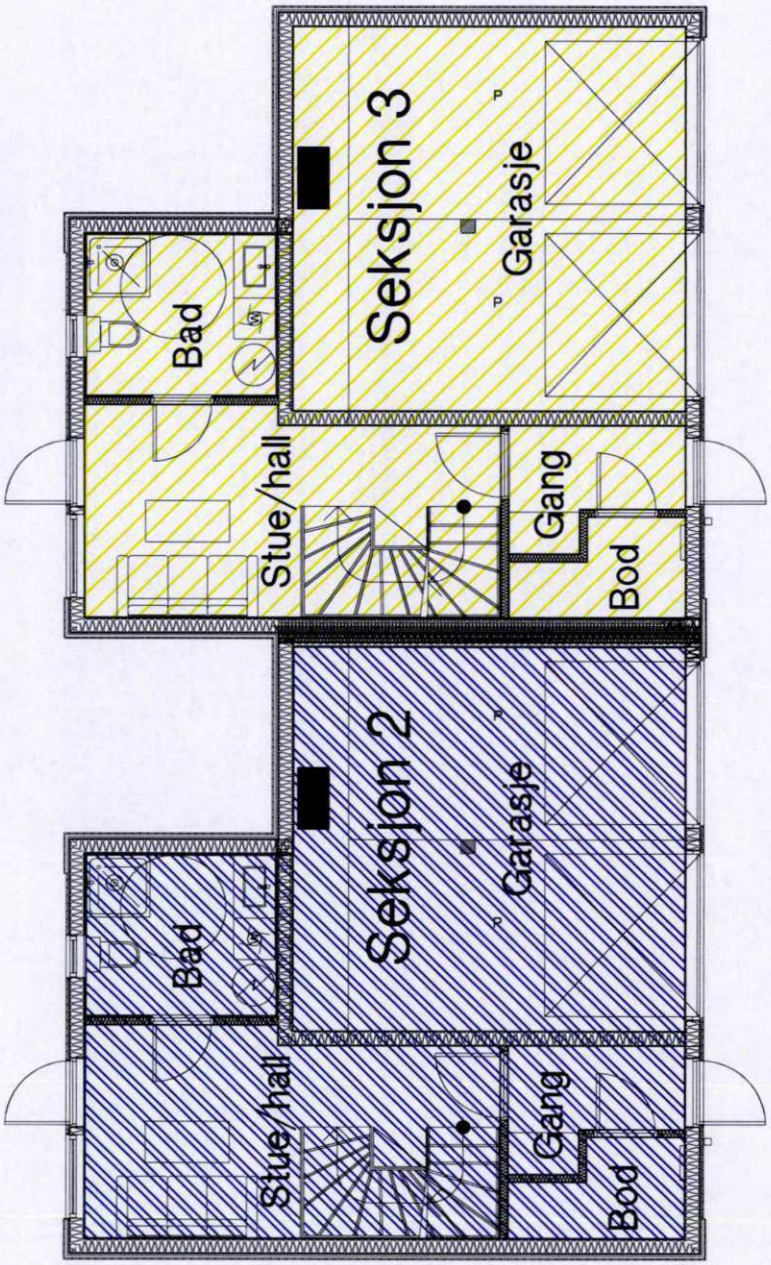
Vedlegg 2

Rev.

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

Skoglund 10A, 12A, 12B og 12C
Ullensaker kommune, g.nr. 7 b.nr. 10
Planer. Seksjon 1, 4, 5 og 6

Dato 24.08.2016 Rev. /BoS M=1:100 C-F Planer - Seksjonering.dwg



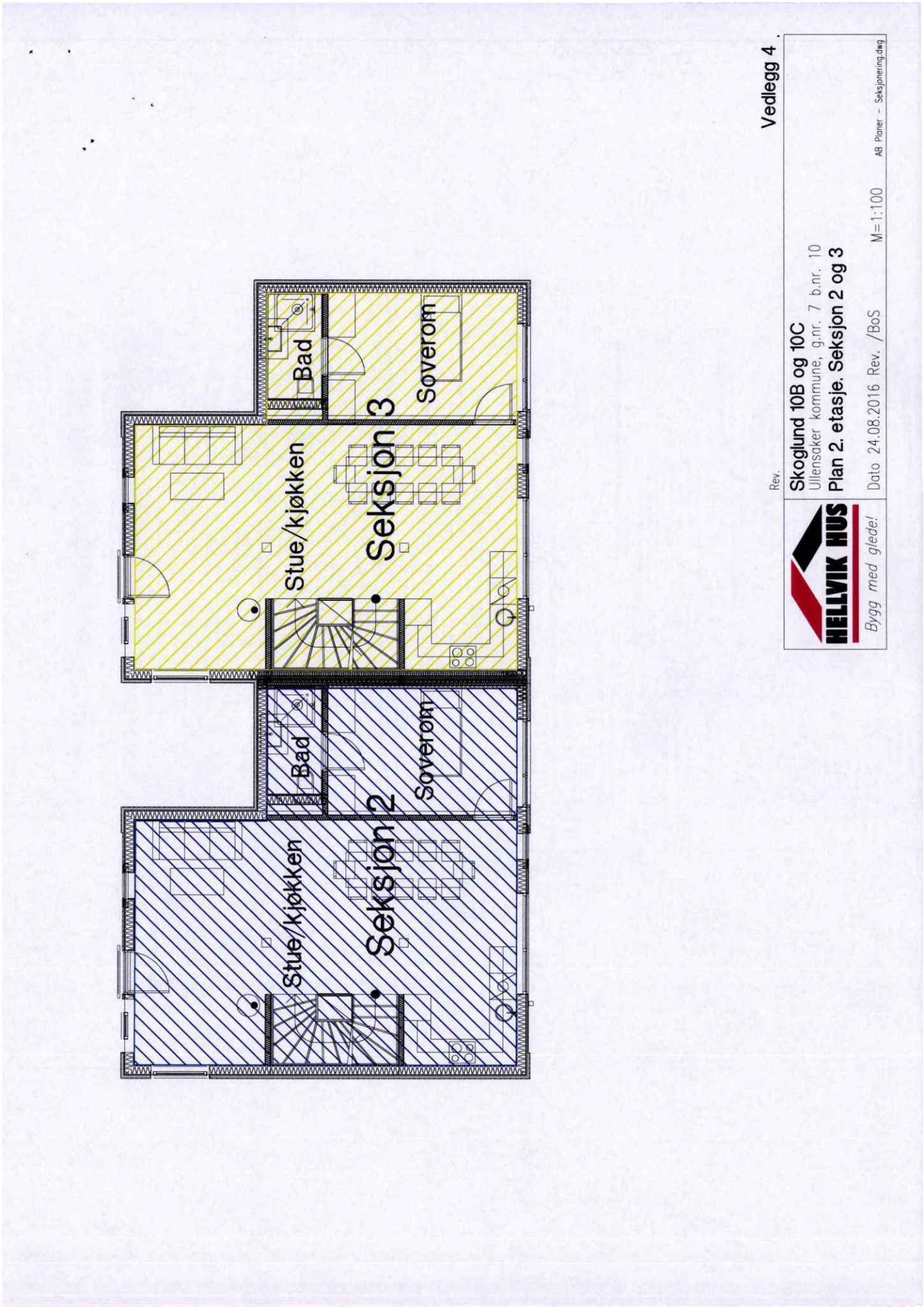
Vedlegg 3

Rev.

Skoglund 10B og 10C
Ullensaker kommune, g.nr. 7 b.nr. 10
Plan 1. etasje. Seksjon 2 og 3

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

Dato 24.08.2016 Rev. /BoS
M=1:100
AB Planer - Seksjonering.dwg


Vedlegg 4
Rev.
Skoglund 10B og 10C
Ullensaker kommune, g.nr. 7 b.nr. 10
Plan 2. etasje. Seksjon 2 og 3
Dato 24.08.2016 Rev. /BoS
M=1:100
AB Planer - Seksjonering.dwg
HELLVIK HUS
Bygg med glede!
Bad
Soverom
Stue/kjøkken
Seksjon 3
Gang
Bad
Soverom
Stue/kjøkken
Seksjon 2
Gang


Vedlegg 5
Rev.
Skoglund 10B og 10C
Ullensaker kommune, g.nr. 7 b.nr. 10
Plan 3. etasje. Seksjon 2 og 3
Dato 24.08.2016 Rev. /BoS
M=1:100
AB Planer - Seksjonering.dwg
HELLVIK HUS
Bygg med glede!
Soverom
Gang
Bad
Seksjon 3
Soverom
Soverom
Gang
Bad
Seksjon 2
Soverom

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 332186 Tinglyst: 14.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom
Hafslund Nett AS og **Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 7 bnr. 10 i Ullensaker kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Tranevegen 3
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 14.03.2016.
Trasélengde ca 100 m over eiendommen
Trasébredde ca 0,6 m
Grøftedybde ca 0,8 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Dato:
Tosbotn	30/3-16

Grunneier1 signatur:	Geir Solbrekken
(Blokkbokst.):	HELLVIK HUS EIENDOMSUTVIKLING AS
Org.nr./ personnr.:	988 356 905
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

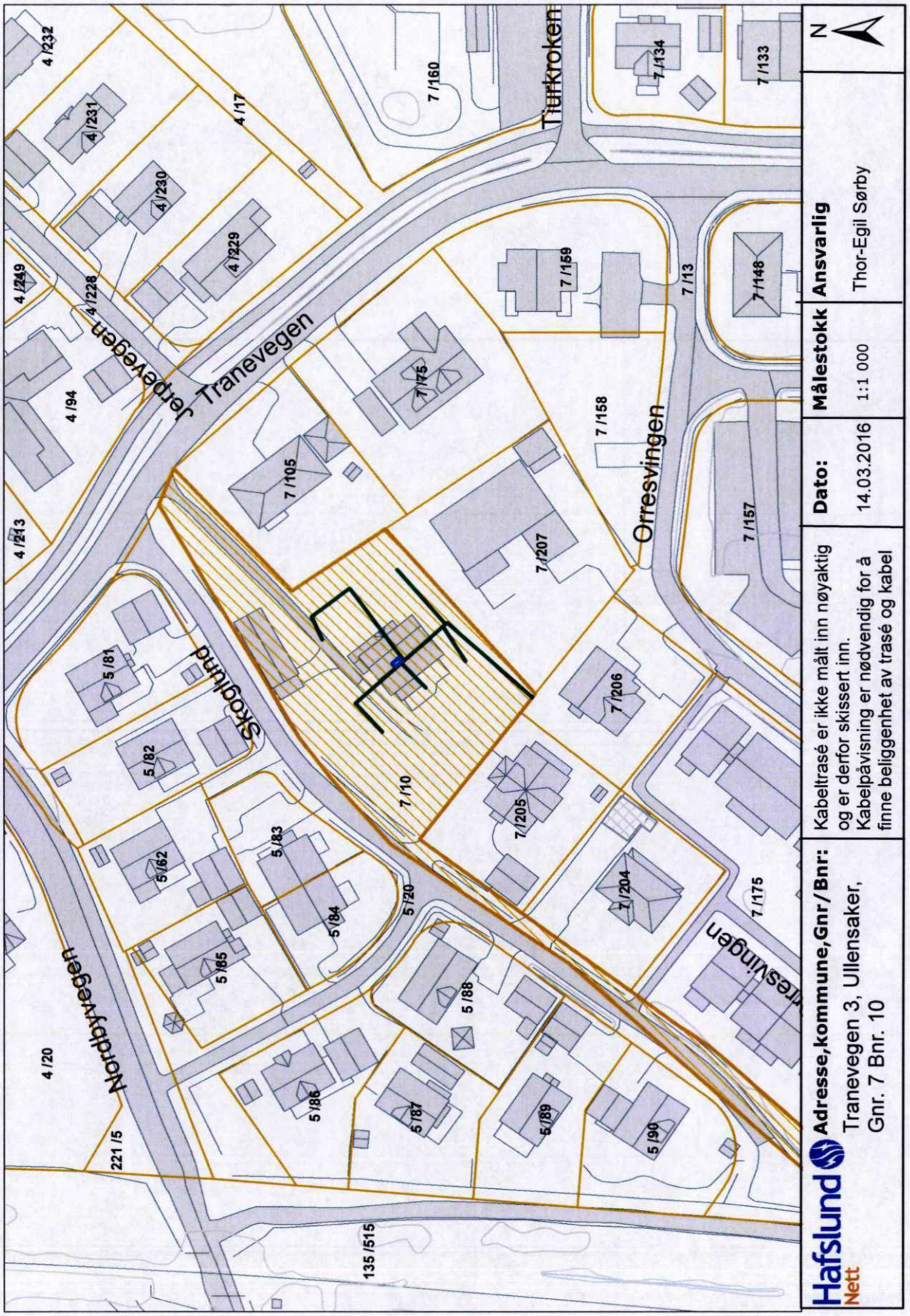
Sted:	Oslo	Dato:	16.03.2016

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Overenskomst



Hafslund Nett **Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Tranevegen 3, Ullensaker, Gnr. 7 Bnr. 10	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	**Dato:** 14.03.2016	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** Thor-Egil Sørby

Avskrift av Vedlegg til dagbok 3254 21/4 76

A.167
O/N

E R K L Æ R I N G

Ivar Walter Bøe.....eier av eiendommen.....S.Koglund.....
gnr....7....bnr....10..... samtykker i at det på
eiendommen.....Østbo..... gnr....7....bnr...75.....
oppføres og blir stående tilbygg til våningshus.....3.. m fra
grenselinje mot..SKoglund

Eventuell ny bebyggelse på gnr....7.....bnr..10..... må plasseres i forskriftsmessig avstand fra ovennevnte bygg, minimum 8.0 m.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen.....SKoglund.....
gnr....7.....bnr...10.... i Ullensaker.

.....Jessheim.....den...13/4.....1976.

Walter Bøe.
.....

Stpl med kr 5.-

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1669 3/3 75
A/62

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Walter Bøe, eier av gnr. 7 bnr. 10 i Ullensaker, gir hermed A/S Ullensaker Tomteselskap eller den selskapet bemyndiger tillatelse til å legge og ha liggende tekniske anlegg for vann, kloakk og overvann over sin eiendom, slik det fremgår av vedheftede kartbilag.

Tillatelsen omfatter likeledes rett til fremtidig ettersyn og vedlikehold. Ved enhver oppgraving i forbindelse med legging og senere ettersyn og vedlikehold plikter A/S Ullensaker Tomteselskap å sørge for at grøften igjenfylles og gravestedet finplaneres uten omkostninger for Walter Bøe.

Som erstatning for denne rett skal Bøe ha vederlagsfri tilkobling for kloakk for en bolig til det tekniske anlegg for Nordby Østre. Likeledes anlegger A/S Ullensaker Tomteselskap, uten kostnader for Bøe, kloakkledning fra hans eksisterende synkekum til det mest passende tilkoblingspunkt på det nyopparbeidede tekniske anlegg.

Likeledes skal Bøe ha erstattet etter takst alle busker, planter o.l. som måtte bli skadet under anlegget.

Rettigheter og plikter etter denne erklæring kan tiltransporteres Ullensaker kommune.

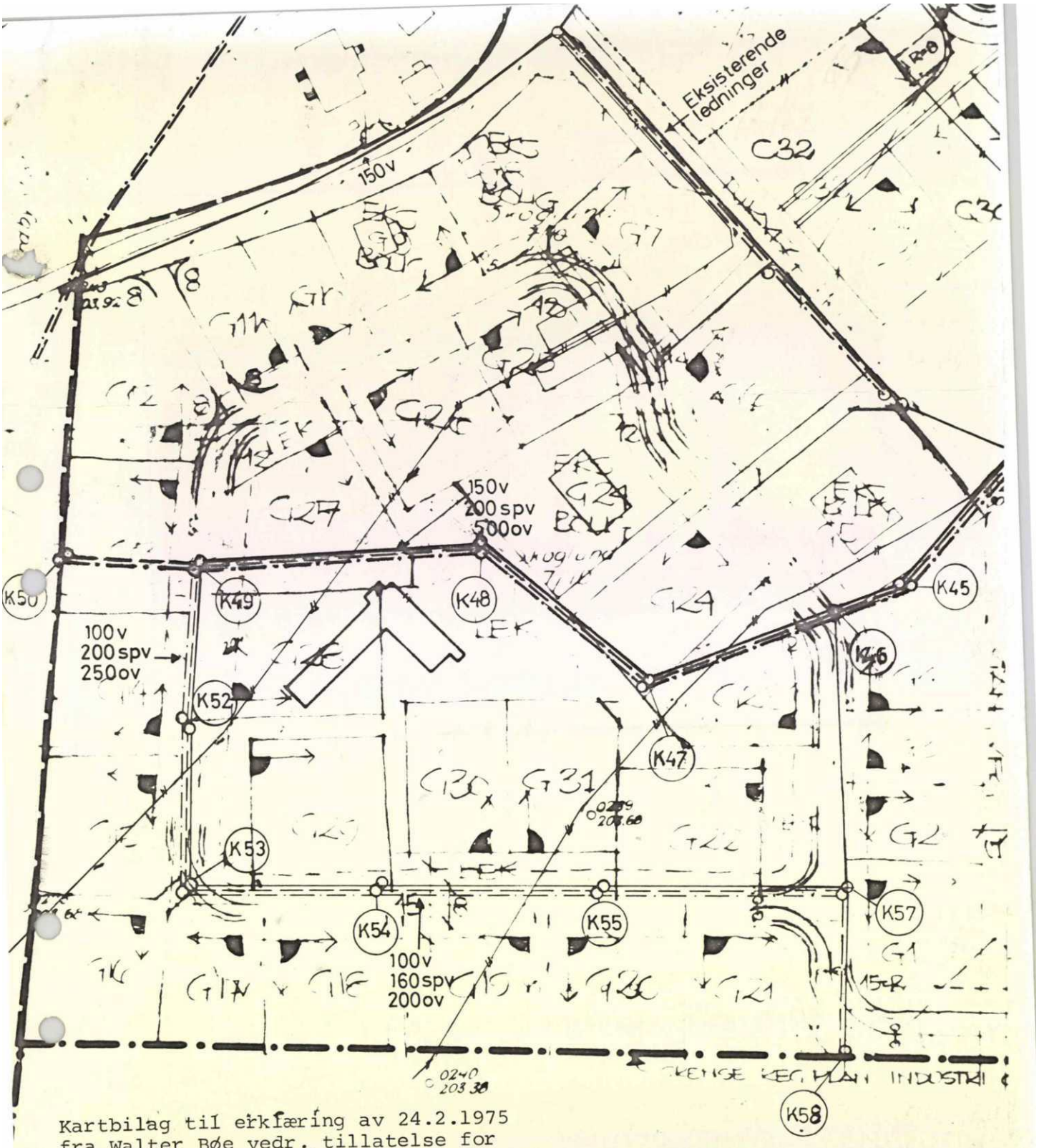
Denne erklæring forutsettes tinglyst på eiendommen.

Verdien settes til kr. 400,-.

Jessheim, den 24/2-75

Walter Bøe

Walter Bøe



Kartbilag til erklæring av 24.2.1975 fra Walter Bøe vedr. tillatelse for A/S Ullensaker Tomteselskap til framføring av ledningsanlegg over eiendommen gnr. 7 bnr. 10 i Ullensaker.

Tillatelsen gjelder ledningstraséen K 49 - K 48 - K 47 - K 46.

Jessheim, den 24.2.1975

Walter Bøe

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:
Skoglund 10 B, 2069 Jessheim
Gnr. 7, Bnr. 10, Snr. 2, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260261

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@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.
