Løkkavegen 4

Nabolaget Skogmo - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Skogmo skole Linje 436, 437, 440, 450	2 min 0.2 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Jessheim skole og ressurssenter (1-7... 484 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	4 min 2.3 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 653 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	5 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Bohus Jessheim	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

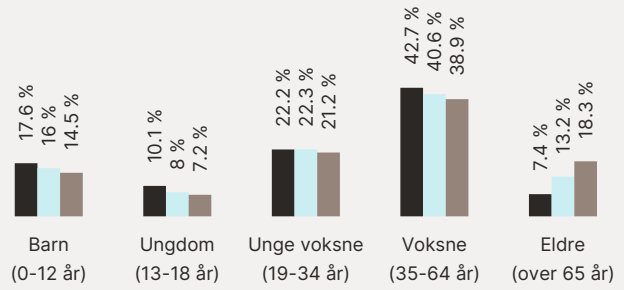
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år) 139 barn	2 min 0.1 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Algarheimveien	10 min
Kiwi Gystad PostNord	10 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

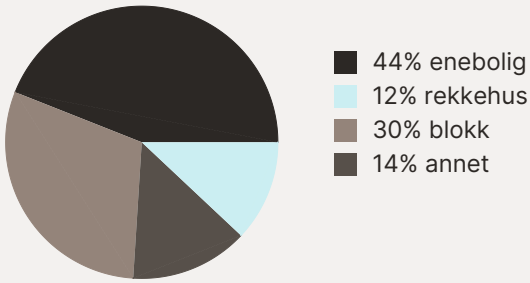
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

Sport

Skogmo skole Ballspill, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Allergot ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.4 km
Spenst Jessheim	16 min
SATS Jessheim	5 min

Boligmasse



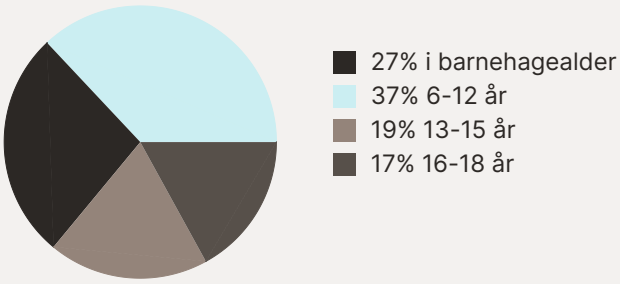
«Fint og trygt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

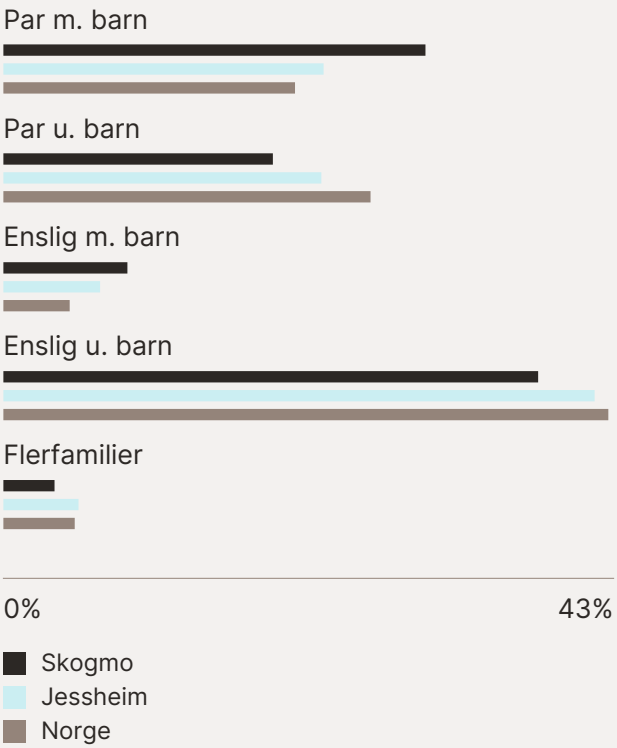
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	20 min
Vitusapotek Gotaasgården Jess...	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

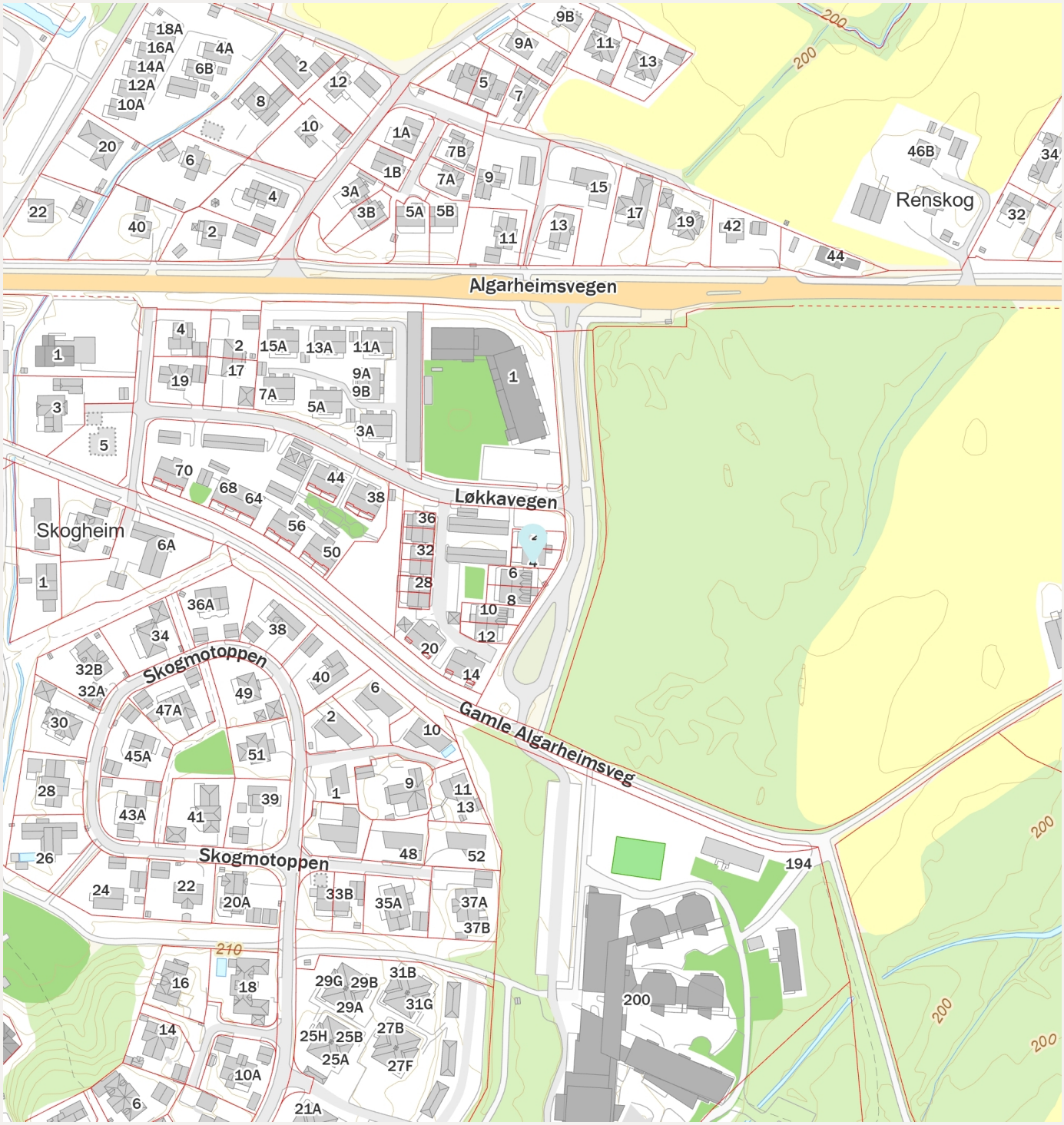


Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Løkkavegen 4
2052 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 117/560
Ullensaker kommune

Rapportdato: 17.08.2026
Befaringsdato: 14.08.2026
Referansenummer: 15084520

Areal

Tomannsbolig.
Bruksareal: 133 m² (BRA-i: 128 m²)

Totalt bruksareal: 133 m² (BRA-i: 128 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Andreas Norbeck Sveen
98459977

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.08.2026
Referansenummer	15084520
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0203
Hjemmelshaver/selger	Camilla Beate Roberg/Stian Stokker Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Norbeck Sveen
Tilstede på befaringen	Camilla Beate Roberg/Stian Stokker Johansen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	17.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Løkkavegen 4
Postnummer/sted	2052 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	117/560
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 225 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig.	2010.		

Tomtebeskrivelse
Del av tomannsbolig beliggende på Jessheim, i Ullensaker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 2010.Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
2. etasje: Stue, gang, bad og to soverom.
1. etasje: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.
Adkomst til balkong fra soverom 2.
Adkomst til terrasse fra stue.
Adkomst til terrasse fra entré.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Våtrom - Bad 2.etasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	12	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	13	
Terrasse / platting - Terrasse ved stue.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Terrasse / platting - Terrasse ved entré.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
Drenering		Bortledning av takvann	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	64			64	5
	Stue, gang, bad og to soverom.				Balkong.
1. Etasje	64	5		69	84
	Entré, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.	Utebod.			2 stk terrasser.
SUM	128	5		133	89
	Total bruksareal: 133 m²				

Kommentar til arealmålingen

Utgang fra entré til terrasse oppmålt til 36 m2 (TBA).

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 48 m2 (TBA).

Utgang fra soverom 2 til balkong oppmålt til 5 m2 (TBA).

Boligen har en utvendig bod oppmålt til 5 m2 inkludert vegg mellom bolig og bod (BRA-e).

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i garasjerekke samt en biloppstillingsplass på parkeringsplass utenfor bygningen.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
2. Etasje: 2,41-2,42 meter.
1. Etasje: 2,40 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår. De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fremlegges digitalt (ligger på boligmappa). Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 48,4 prosent, ved 23,7 celsius med duggpunkt på 12,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

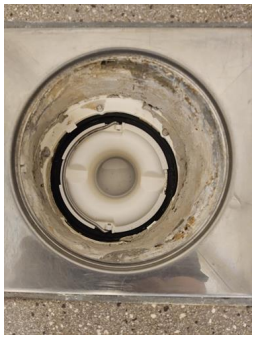
Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (ANGI HVOR). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,9 prosent, ved 24,7 celsius med duggpunkt på 10,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken

Innredning fra 2018. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vegg i bod. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2022) plassert i bod. Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod. Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje samt bad i 2. etasje. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i utvendig bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser i entré, gulvbelegg i bod og laminat i øvrige rom. Vannbåren gulvvarme i hele etasjen (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen (lav takhøyde og stedvis manglende gangbart gulv). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres. Det er lagret en stor del gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten i nevneverdig grad. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men konsekvensen er at deler av kaldtloftet derfor ikke er undersøkt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres.
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 7,8 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje - 1. Etasje

TG 1	2. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	TG1: Overflateskader på innvendig foring til vinduer observeres stedvis. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig. TG2 er satt grunnet: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp

TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
TGIU	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget.

Balkonger - Balkong ved soverom 2.

Utgang fra soverom 2 til balkong på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Terrasse ved stue.

Utgang fra stue til markterrasse på 48 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet disse er skjult, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Terrasse ved entré.

Utgang fra entré til terrasse på 36 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert at ett terrassebord viser tegn til slitasje, elde samt enkelte råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet disse er skjult, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har støpt betongplate på mark med ringmur av betongkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TGIU	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Fuktsikring av grunnmur	
TG 2	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

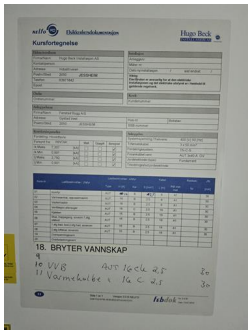
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

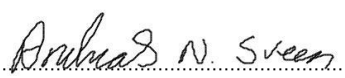
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98459977

Egenerklæring

Løkkavegen 4, 2052 JESSHEIM

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løkkavegen 4	Løkkavegen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2017 - flyttet inn 13.09.2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 13.09.2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 80133286

Informasjon om selger

Selger

Roberg, Camilla Beate

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt yttervegger i regi av sameiet

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradert kurs til koketopp, kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gardemoen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skifte av rotormotor på ventilasjonsanlegget i april 2026.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av rotormotor på ventilasjonsanlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aarseth boligventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2020

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt gulv på det som var råloft og satt inn en større luke med trapp.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen ønsker å bygge en ungdomsskole på andre siden av skolevegen

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50260365

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Camilla Beate Roberg	**2026-07-26**

Identification

Camilla Beate Roberg

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260203 . Vår ref.: 7088-1-02 Dato: 31.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skogmoløkka Sameie
Organisasjonsnr:	997128583
Seksjonseier:	Johansen, Stian Stokker
Medeier:	Roberg, Camilla Beate
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Løkkavegen 4, 2052 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	117
Bnr.	560

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS - polisenummer 5481785.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Har kassekreditt kr. 300 000

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208058118
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 730 829,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 884,-
Annen formue:	1 647,-
Gjeld:	141 166,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208058118
Restsaldo:	136 535,76
Kapitalkostnader:	1 464,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136 535,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Egil Kyrre Haneng, e-post: skogmolokka@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7088
SKOGMOLØKKA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOGMOLØKKA SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2026 kl. 19:00, Læringsverkstedet barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring – organisering av vedlikehold, dugnad og avtalt beboerinnsats
8. Fullmakt til styret – juridisk og fagkyndig bistand ved planlagt ungdomsskole på Skogmo
9. Varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOGMOLØKKA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henning Myrvold er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Beate Hagen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7088 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet fastsetter godtgjørelse til styret. Styret foreslår at beløpet fastsettes i møtet.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for forrige periode var kr 60 000. I inneværende periode har styret hatt en betydelig økt arbeidsmengde, blant annet som følge av arbeidet med etablering av ny ungdomsskole på Skogmo og oppfølging av saker som berører sameiet.

Dette har krevd mange ekstra arbeidstimer utover ordinær styredrift. Styret ber derfor årsmøtet vurdere å sette styrehonoraret noe høyere for denne perioden, som kompensasjon for den ekstra innsatsen som er lagt ned.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til:

Sak 7

Vedtektsendring – organisering av vedlikehold, dugnad og avtalt beboerinnsats

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektenes punkt 5, etter setningen: «Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført», tas følgende tekst inn:

"Styret kan organisere nødvendig vedlikehold og drift av fellesarealer ved dugnad, avtalt beboerinnsats eller innleid hjelp. Seksjonseiere som etter avtale med styret utfører konkrete oppgaver for sameiet, kan få godtgjørelse for dette. Godtgjørelsen kan utbetales eller trekkes fra på felleskostnadene, og skal være rimelig sammenlignet med oppgavens omfang og kostnaden ved ekstern hjelp."

Styrets innstilling
Forslaget presiserer hvordan nødvendig arbeid på fellesarealene kan organiseres. Styret har allerede ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Endringen tydeliggjør at arbeidet kan løses ved dugnad, avtalt beboerinnsats eller innleid hjelp, og at seksjonseiere som etter avtale med styret utfører konkrete oppgaver, kan få rimelig godtgjørelse for dette.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtektsendring vedtas

Sak 8

Fullmakt til styret – juridisk og fagkyndig bistand ved planlagt ungdomsskole på Skogmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret gis fullmakt om nødvendig til å innhente juridisk og fagkyndig bistand i saker som gjelder planlagt ungdomsskole på Skogmo, herunder forhold knyttet til støy, trafikk, støyskjerming, innsyn og nødvendige avbøtende tiltak for sameiets eiendom og bomiljø. Kostnadene dekkes som felleskostnad innenfor en ramme på kr 60.000. Dersom det blir behov for kostnader utover denne rammen, skal saken legges frem for årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte før ytterligere kostnader pådras.

Styrets innstilling
Det planlegges ny ungdomsskole på Skogmo. Dersom kommunestyret gir grønt lys for videre gjennomføring, har utbyggingen store konsekvenser for Skogmoløkka Sameie.

Formålet er å gi styret en begrenset fullmakt til å innhente juridisk eller fagkyndig bistand dersom det er nødvendig for å ivareta sameiets felles interesser. Fullmakten gjelder kun innenfor den økonomiske rammen årsmøtet vedtar.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas innenfor en ramme på kr 60.000

Sak 9

Varamedlem

Trenger et varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Må Velges

SKOGMOLØKKA SAMEIE
ORG.NR. 997128583, KLIENTNR. 7088

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	720 000	720 000	0	0
Andre inntekter		0	300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**720 000**	**720 300**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	0	0
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 555	-58 225	0	0
Konsulenthonorar		0	-728	0	0
Drift og vedlikehold	5	-73 655	-1 460	0	0
Forsikringer		-90 468	-71 700	0	0
Energi/fyring	6	-4 817	-10 185	0	0
Andre driftskostnader	7	-63 450	-68 253	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-361 405**	**-279 010**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**358 595**	**441 290**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	352	382	0	0
Finanskostnader	9	-217 687	-233 926	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-217 335**	**-233 544**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**141 260**	**207 746**	**0**	**0**

Overføringer:

Reduksjon udekket tap:	141 260	207 746

SKOGMOLØKKA SAMEIE
ORG.NR. 997128583, KLIENTNR. 7088

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		52 646	59 655
Driftskonto OBOS-banken II		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		**52 650**	**59 659**
SUM EIENDELER		**52 650**	**59 659**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 791 566	-2 932 826
SUM EGENKAPITAL		**-2 791 566**	**-2 932 826**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	2 823 430	2 969 187
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 823 430**	**2 969 187**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 000	21 000
Leverandørgjeld		1 703	1 074
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		1 083	1 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 786**	**23 299**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 650**	**59 659**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, __.__.2026
Styret i Skogmoløkka Sameie

Egil Kyrre Haneng Henning Myrvold Anne Beate Hagen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	720 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**720 000**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 104
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 655**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 817
SUM ENERGI / FYRING	**-4 817**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-52 672
Andre driftskostnader	-525
Andre kontorkostnader	-7 936
Bank- og kortgebyr	-2 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 450**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	352
SUM FINANSINNTEKTER	**352**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-213 687
Renter og provisjon kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-217 687**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-3 273 201	
Nedbetalt tidligere	304 014	
Nedbetalt i år	145 757	
		-2 823 430
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 823 430**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 7088 **Selskapsnavn:** SKOGMOLØKKA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SKOGMOLØKKA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 997128583
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Læringsverkstedet barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Myrvold er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Beate Hagen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet fastsetter godtgjørelse til styret. Styret foreslår at beløpet fastsettes i møtet.

Styrets innstilling
Styrehonoraret for forrige periode var kr 60 000. I inneværende periode har styret hatt en betydelig økt arbeidsmengde, blant annet som følge av arbeidet med etablering av ny ungdomsskole på Skogmo og oppfølging av saker som berører sameiet.

Dette har krevd mange ekstra arbeidstimer utover ordinær styredrift. Styret ber derfor årsmøtet vurdere å sette styrehonoraret noe høyere for denne perioden, som kompensasjon for den ekstra innsatsen som er lagt ned.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til: 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring – organisering av vedlikehold, dugnad og avtalt beboerinnsats

I vedtektenes punkt 5, etter setningen: «Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført», tas følgende tekst inn:

"Styret kan organisere nødvendig vedlikehold og drift av fellesarealer ved dugnad, avtalt beboerinnsats eller innleid hjelp. Seksjonseiere som etter avtale med styret utfører konkrete oppgaver for sameiet, kan få godtgjørelse for dette. Godtgjørelsen kan utbetales eller trekkes fra på felleskostnadene, og skal være rimelig sammenlignet med oppgavens omfang og kostnaden ved ekstern hjelp."

Styrets innstilling
Forslaget presiserer hvordan nødvendig arbeid på fellesarealene kan organiseres. Styret har allerede ansvar for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Endringen tydeliggjør at arbeidet kan løses ved dugnad, avtalt beboerinnsats eller innleid hjelp, og at seksjonseiere som etter avtale med styret utfører konkrete oppgaver, kan få rimelig godtgjørelse for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtektsendring vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fullmakt til styret – juridisk og fagkyndig bistand ved planlagt ungdomsskole på Skogmo

Styret gis fullmakt om nødvendig til å innhente juridisk og fagkyndig bistand i saker som gjelder planlagt ungdomsskole på Skogmo, herunder forhold knyttet til støy, trafikk, støyskjerming, innsyn og nødvendige avbøtende tiltak for sameiets eiendom og bomiljø. Kostnadene dekkes som felleskostnad innenfor en ramme

på kr 60.000. Dersom det blir behov for kostnader utover denne rammen, skal saken legges frem for årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte før ytterligere kostnader pådras.

Styrets innstilling
Det planlegges ny ungdomsskole på Skogmo. Dersom kommunestyret gir grønt lys for videre gjennomføring, har utbyggingen store konsekvenser for Skogmoløkka Sameie.

Formålet er å gi styret en begrenset fullmakt til å innhente juridisk eller fagkyndig bistand dersom det er nødvendig for å ivareta sameiets felles interesser. Fullmakten gjelder kun innenfor den økonomiske rammen årsmøtet vedtar.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas innenfor en ramme på kr 60.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Varamedlem

Trenger et varamedlem

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Cecilie Næstby

Følgende stilte til valg:
Cecilie Næstby

VEDTEKTER

for

SKOGMOLØKKA SAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte 30.05.2018
Sist endret på årsmøtet 25.05.2023
Sist endret på årsmøtet 04.06.2024
Sist endret på årsmøtet 30.09.2024
Sist endret på årsmøte 03.06.2026

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Skogmoløkka Sameie – Org.nr 997 128 583
Sameiet består av eiendommen gnr. 117, bnr. 507 og 560 i Ullensaker kommune.
Sameiet består av 20 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.
Hver seksjon har sameiebrøk med 1/20-del.
Hoveddel, tilleggsdel for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming hudfarge, språk, religion elle livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel+tilleggsdel) og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene måp ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten (hoveddel+tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre og ytre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av utendørsareal (tilleggsdel) som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.
Når det gjelder 4-mannsboliger beliggende i Løkkaveien 14-18 og 20-24, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for indre vedlikehold av egen bruksenhet, mens ansvar og kostnader forbundet med ytre vedlikehold samt tilleggsdel deles med ideell ¼ del på den enkelte seksjonseier i den enkelte 4-mannsboligen.

BESKYTTET

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vedlikeholdet av tomten for fellesarealene og anlegg, besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Styret kan organisere nødvendig vedlikehold og drift av fellesarealer ved dugnad, avtalt beboerinnsats eller innleid hjelp. Seksjonseiere som etter avtale med styret utfører konkrete oppgaver for sameiet, kan få godtgjørelse for dette. Godtgjørelsen kan utbetales eller trekkes fra på felleskostnadene, og skal være rimelig sammenlignet med oppgavens omfang og kostnaden ved ekstern hjelp.

Fellesarealene består i hovedsak av felles feltintern vei/adkomst, parkeringsplasser, vann- og avløpsanlegg og sekundæranlegg for fjernvarme. I forhold til vann- og avløpsanlegg er sameiets eiendom begrenset til hva som ligger mellom koblingspunktet til det kommunale anlegg og den enkelte seksjons tilleggsdelsgrense. Når det gjelder sekundæranlegg for fjernvarme er sameiets eiendom begrenset til hva som ligger mellom felles sentral for fjernvarme og den enkelte bygnings yttervegg. Sameiet har videre felles bygg for avfallshåndtering, beplantning m.m., samt omfatter de installasjoner som til enhver tid måtte være tilknyttet fellesarealene.

Det er tillatt å installere varmepumpe/aircondition i boligene under følgende forutsetninger:

- Eier kan ikke gjøre dette uten å søke og få godkjennelse fra styret. Søknaden skal inneholde:
    - Forslag til plassering av varmepumpe.
    - Produsent og modell.
    - Beregnet utvendig lydnivå.

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver søknad, basert på boenheten og plasseringen. At en nabo har fått tillatelse, garanterer ikke tilsvarende godkjenning for andre. Hver søknad behandles uavhengig, med hensyn til støynivå, plassering og omgivelsenes påvirkning, i tråd med kravene i NS 8175:2008.

- Utedelen skal festes for å minimere vibrasjoner.
- Utedelen skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for andre brukere, spesielt når det gjelder lyd, synlighet og vannavløp.
- Utedelen skal primært plasseres lengst mulig fra naboenheten.
- Eier er ansvarlig for at støynivået alltid følger NS 8175:2008.
- Varmepumpen skal ha service i henhold til leverandørens anbefalinger, da mangel på service kan øke støynivået over tid.
- Arbeidet skal utføres av en autorisert/sertifisert installatør.
- Vedlikeholdsplikten for varmepumpe/aircondition, inkludert installasjon, vedlikehold og utskiftning, ligger hos eier. Eventuelle skader/kostnader som oppstår, må dekkes av eier.

BESKYTTET

- Eier av varmepumpe/aircondition er ansvarlig for demontering og remontering ved nødvendig vedlikehold som sameiet er ansvarlig for.
- Ved tvist om støy fra anlegget påligger bevisbyrden eier av varmepumpen.

6. Rettslig disposisjonsrett.
Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Når det gjelder 4-mannsboliger beliggende i Løkkaveien 14-18 og 20-24, har den enkelte seksjonseier rådighet i utvendig tilleggsdel med ideell ¼ del i enkelte bygnings tilhørende tilleggsdel.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med ideell 1/20 del på den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne med ideell 1/20 del på den enkelte bruksenhet.

8. Seksjonseiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet
Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

BESKYTTET

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader og
h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige disposisjonsrett, krever tilslutning fra samtlige seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand rett til å være til stede og uttale seg. Slike møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til, åta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte
Årsmøte innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for samlernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet, Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

BESKYTTET

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsrapport,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
e) behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år, herunder størrelsen på det årlig forpliktende beløp som sameierne skal innbetale til sameiet,
d) forslag til disponering av overskudd, eller dekning av underskudd,
e) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til e), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse - protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst 1 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret
10.1 Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.
Kun seksjonseiere og som bor i sameiet kan velges til styret. Dersom et styremedlem selger sin seksjon eller flytter ut av sameiet før vervperioden er over må vedkommende umiddelbart tre ut av styret

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet,

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

BESKYTTET

10.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede, Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

11. Forretningsfører
Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder, Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

BESKYTTET

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning,

15. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet.

16. Revisjon
Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49.Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse. Gjelder kun vegg-/takmonterte antenner, og ikke antennemast.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret

BESKYTTET

adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

21. Eierforhold garasje
Hver seksjonseier disponerer 1 tildelt plass i felles garasjeanlegg basert på opprinnelig fordeling. Garasjeplass er ikke omsettelig, men kan leies ut. Ethvert leieforhold knyttet til spesifikk bolig vil opphøre ved salg av bolig.

Garasjeplass skal benyttes. Har en husstand flere enn et kjøretøy skal alltid garasjen benyttes til et av kjøretøyene.

Motorsykler skal parkeres på oppmerket/valgt område. Styret vedtar fortløpende egnet område.

Leier man ekstra garasjeplass skal denne brukes som garasjeplass til kjøretøy, hvis leier disponerer flere kjøretøy.

Alle har ansvar for å kunne flytte kjøretøy som står gjesteparkering på kort varsel, herunder ved snøbrøyting, strøing, dugnader, feiing m.m. Eiere som ikke flytter kjøretøyet på overnevnte, måker/feier/strør etter å ha flyttet kjøretøyet sitt.

22. Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

23. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har lagt opp til at alle seksjonseiere kan installere en elbil lader på sin garasjeplass. Installasjon skal gjøres via Gardermoen Elektro AS og man må installere samme type ladestasjon, Easee Charge 22kw. Kostnaden for ladestasjon med montering er i skrivende stund 18.490,- inkl mva pr stk. (10. mars 2022). Kostnader til kjøp, montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk sammen med eventuelle faktureringsutgifter. Strømnettet for øvrig er ikke godkjent for lading av El bil og må ikke forekomme.

BESKYTTET

ULLENSAKER KOMMUNE

Areal og landbruk

Broker AS

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/5867 - 93	Trond Henriksen Krågsrud	15.08.2026

Gnr 117 bnr 560 snr 2- Løkkavegen 4 - Eiendomsmegleroppdrag
Vi er i ferd med å avvikle løsning med å besvare eiendomsmegleroppdrag via e-post. Vennligst benytt Meglerpakke | e-Torg

Eiendom:
Vedlagt matrikkelrapport gir en oversikt over de opplysningene som er registrert om en eiendom, bygning eller adresse i Matrikkelen.

Planstatus:
Kommuneplanens arealdel er under revidering.
Det er nylig vedtatt reguleringsplan for Skogmo - Ny ungdomsskole

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen. Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på https://arealplaner.no/ullensaker3209/ . PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

Støyforhold:
Vedlagte analyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål. Se også veiledning på https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/

Vei, vann og avløp:

☐	Tilknyttet offentlig vann og avløp.	☐	Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
☐	Tilknyttet off. vann, men har septik.	☐	Skal tilknyttes off. vann og avløp.
☐	Vannmåler er installert.	☐	Vannmåler er ikke installert.
☐	Eiendommen ligger til offentlig veg.	☐	Eiendommen ligger til privat veg.

Postadresse
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Besøksadresse
Furusethgata 12
2050 JESSHEIM

Telefon
+47 66 10 80 00

Kontonr.
1802.06.26948
Org.nr.
933 649 768

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

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 18 918,94,-	Restanser: Selger er ajour frem til 30/6-2026

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

Bebyggelse:

☐	Har ferdigattest.	☐	Har ikke ferdigattest.
☐	Har midlertidig bruksattest.	☐	Har ikke midlertidig bruksattest.

☒ Det er ikke funnet ferdigattest for bolig.
☒ Det er ferdigattest for garasjer

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.

Vedlegg:

- ☐ Reguleringsplan.
- ☐ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☐ Kommuneplan/kommunedelplan
- ☐ Matrikkelbrev.
- ☐ Ferdigattest.
- ☐ Eiendomskart.
- ☐ VA-kart.
- ☐ Planrapport.
- ☐ Tiltaksanalyse
- ☐ Byggtegninger

Med hilsen

Trond Henriksen Krågsrud
enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Plananalyse_32090011705600000002_375466466.pdf
ByplanJessheim.pdf

Vedlegg
byplan-planbestemmelser.pdf
Tiltaksanalyse_-_Ullensaker_8_35_15_8_2026.pdf
246.pdf
246b.pdf
eiendomskart_32090011705600000000.pdf
MatrikkelRapport_32090011705600000002_6.8.2026.pdf
Midlertidig brukstillatelse.pdf
Plan og fasade.pdf
Fellesarealer.pdf

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	225.1
Etablert dato	27.05.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/20	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	117/560, 117/560/0/1, 117/560/0/2, 117/560/0/3, 117/560/0/4, 117/560/0/5, 117/560/0/6, 117/560/0/7, 117/560/0/8, 117/560/0/9, 117/560/0/10, 117/560/0/11, 117/560/0/12, 117/560/0/13, 117/560/0/14, 117/560/0/15, 117/560/0/16, 117/560/0/17, 117/560/0/18, 117/560/0/19, 117/560/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	117/560, 117/560/0/1, 117/560/0/2, 117/560/0/3, 117/560/0/4, 117/560/0/5, 117/560/0/6, 117/560/0/7, 117/560/0/8, 117/560/0/9, 117/560/0/10, 117/560/0/11, 117/560/0/12, 117/560/0/13, 117/560/0/14, 117/560/0/15, 117/560/0/16, 117/560/0/17, 117/560/0/18, 117/560/0/19, 117/560/0/20
Seksjonering Seksjonering	15.04.2011 27.04.2011	11/42	Tinglyst 11.07.2011	117/560 (-2242,4), 117/560/0/1 (226,1), 117/560/0/2 (225,1), 117/560/0/3 (283,8), 117/560/0/4 (231,2), 117/560/0/5 (292,6), 117/560/0/6 (229,4), 117/560/0/7 (6,1), 117/560/0/10 (6,1), 117/560/0/11 (6,1), 117/560/0/14 (6,1), 117/560/0/15 (121,2), 117/560/0/16 (121), 117/560/0/17 (121,7), 117/560/0/18 (121,8), 117/560/0/19 (122), 117/560/0/20 (122)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668993.04	622162.95		Ja	225.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROBERG CAMILLA BEATE F030883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØKKAVEGEN 4 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)
JOHANSEN STIAN STOKKER F190577*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØKKAVEGEN 4 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkavegen 4	H0101	117/560/0/2	134	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Løkkavegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2052 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	807 Gystad	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	7 Jessheim Øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300125275		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	13.12.2010

1: Bygning 300125275: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 13.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	134
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.08.2009	16.03.2010	
Igangsettingstillatelse	16.03.2010	16.03.2010	
Midlertidig brukstillatelse	13.12.2010	15.12.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkavegen 4	H0101	117/560/0/2	134	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 117/560

Bruksnavn		Beregnet areal	3460.3
Etablert dato	27.12.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668986.18	622131.61		Ja	3460.3	

Ullensaker kommune

Byggesak

Fenstad Bygg AS
Elektrovegen 5
2050 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2010/797-9		13.12.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter Plan- og bygningsloven § 99.

GNR/BNR/FNR/SNR:	117/560
Tiltakets art:	Nytt bygg
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig
Byggested:	Løkkavegen 2 og 4, 2050 Jessheim

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 02.12.10 ; jfr. Byggesaksforskriftens (SAK), Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket, dvs. Løkkavegen 2 og 4, 2050 Jessheim
I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

- Utomhusarbeider er ikke ferdigstilt.
- Eiendommen er ikke ferdig seksjonert. Frist for seksjoneringen er 01.02.10.

Disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.11.
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

Jonny Leirpoll
Spesialkonsulent byggesak
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi:
MG Prosjekt AS, Postboks 4104, 8089 Bodø
Avgiftskontoret, Her

Ullensaker kommune

Grimstad Industrier AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2013/4731		12.01.2015

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117/560
Adresse/byggested:	Løkkavegen 2-36 – 2052 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg Mindre tiltak på bebygd eiendom
Bygnings-/anleggstype:	Garasje

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 07.01.2015, jf. byggesaksforskriftens § 8-1 / forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

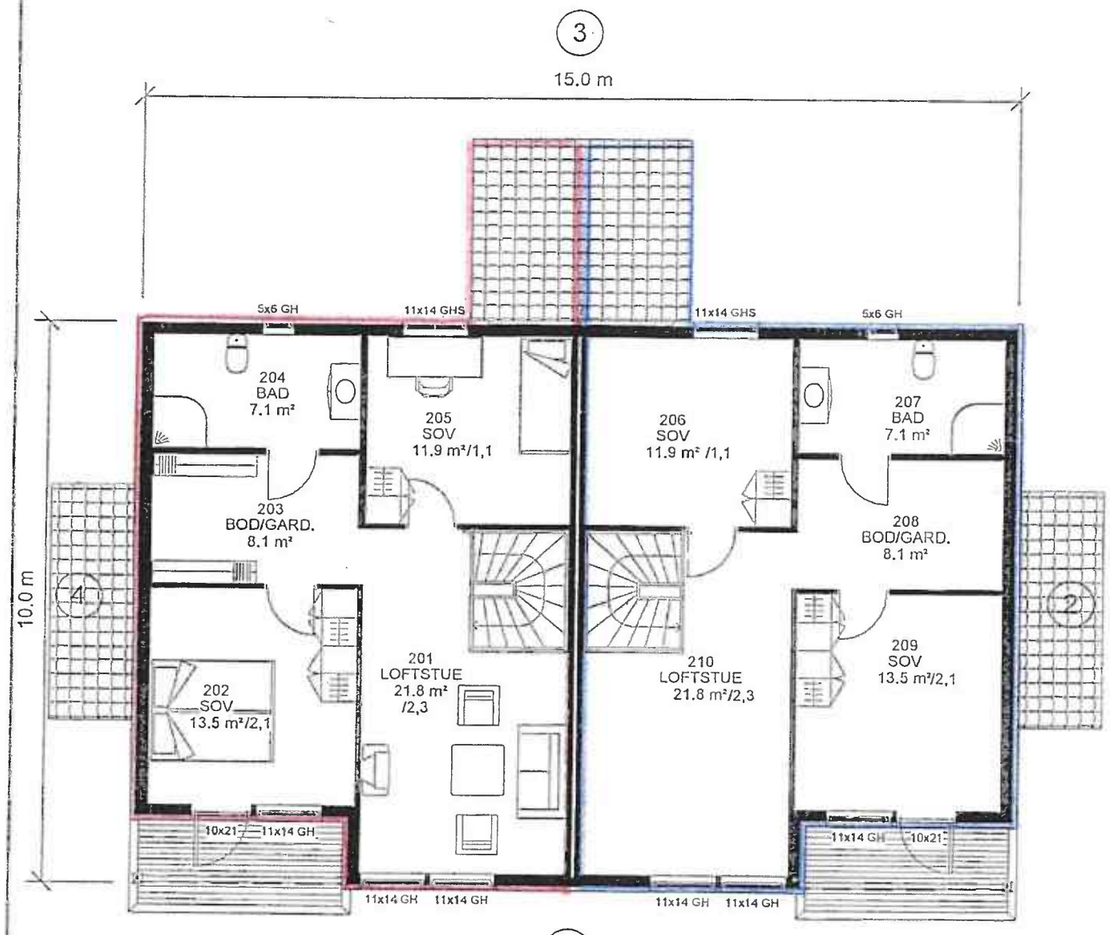
Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

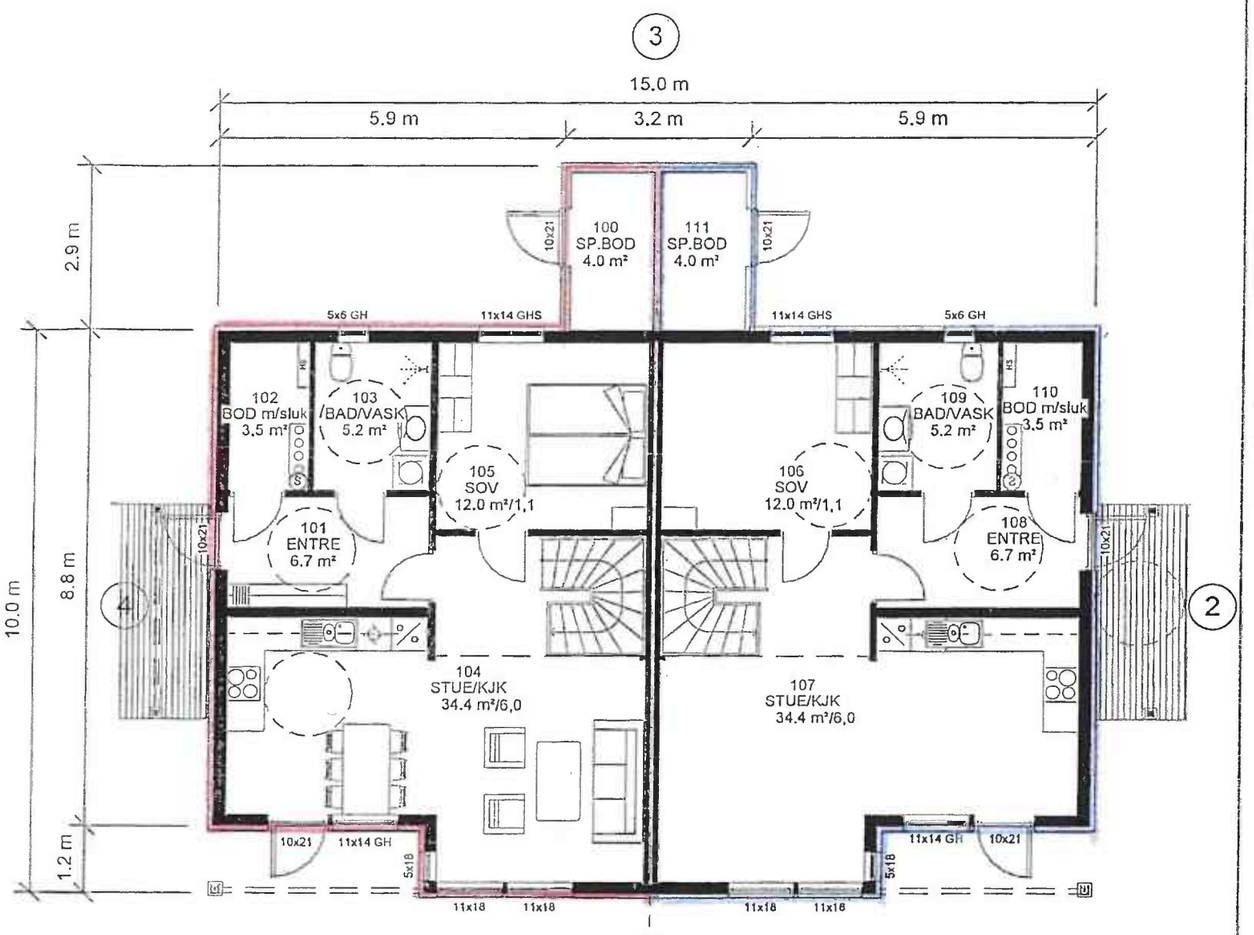
Thomas Sørlien
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

PLANTEGNING SEKSJON 1. OG 2.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





= SEKSJON 1.

= SEKSJON 2.

Arealer.	BRA
Hovedetasje	69 m²
Loft	65 m²
Sum	134 m² pr. leilighet
BYA hele	171 m²

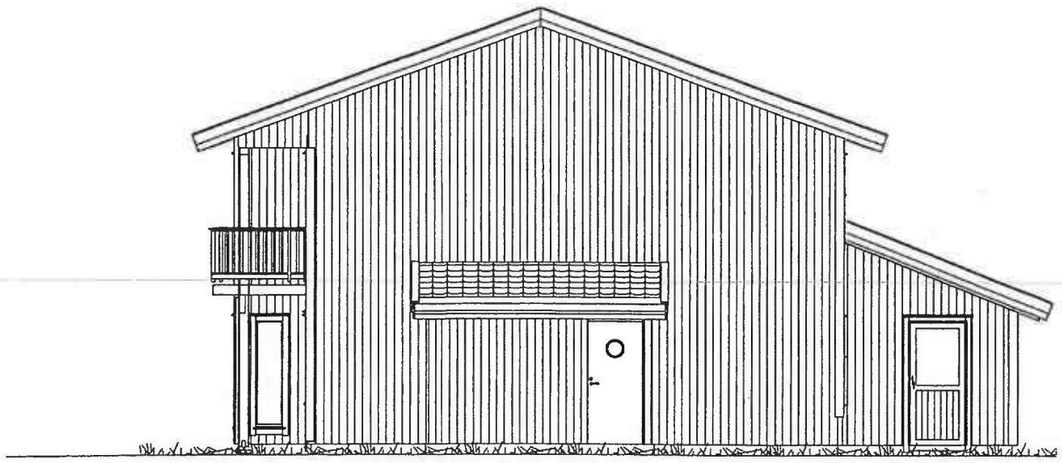
Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

ENTREPRENØR: MG prosjekt	
TILTAKSHAVER: MG prosjekt	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: GYSTAD VEST B2	KOMMUNE: ULLENSAKER

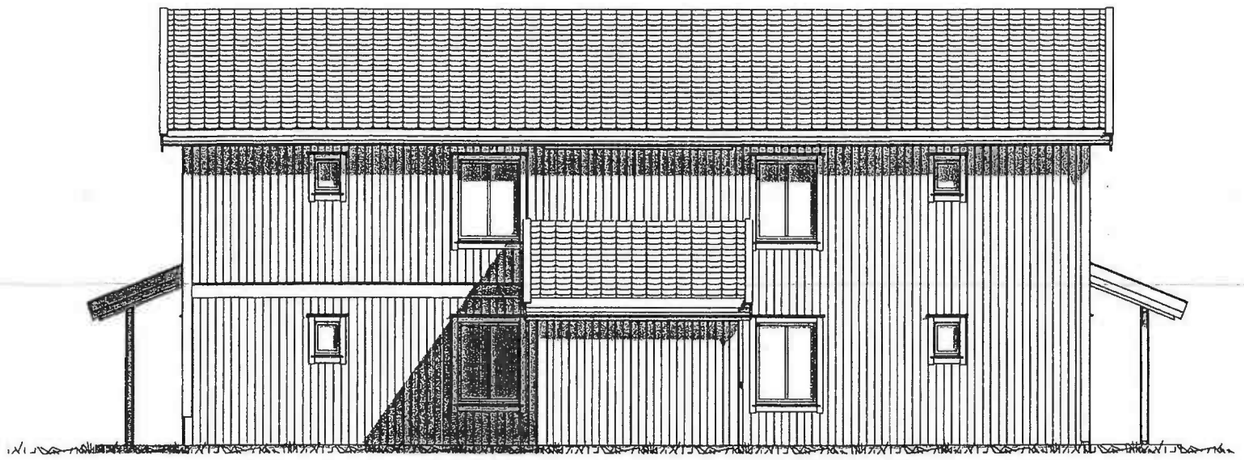
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	03.04.09	Dører i 1. etasje	lis
b	20.04.09	198 mm yttervegger	lis
c	07.08.09	Pipr fjernet, kjøkkenbenk endret	KN
d	13.11.09	Hussentral	KN

TEGN, INNHOLD: Planer				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: TROST lavenergi Hus 1-6				PROSJEKT NR: 09109 T
ARKITEKT: LIS	DATO: 11.03.09	TEGN: lis	REV: D	TEGN.NR: 09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

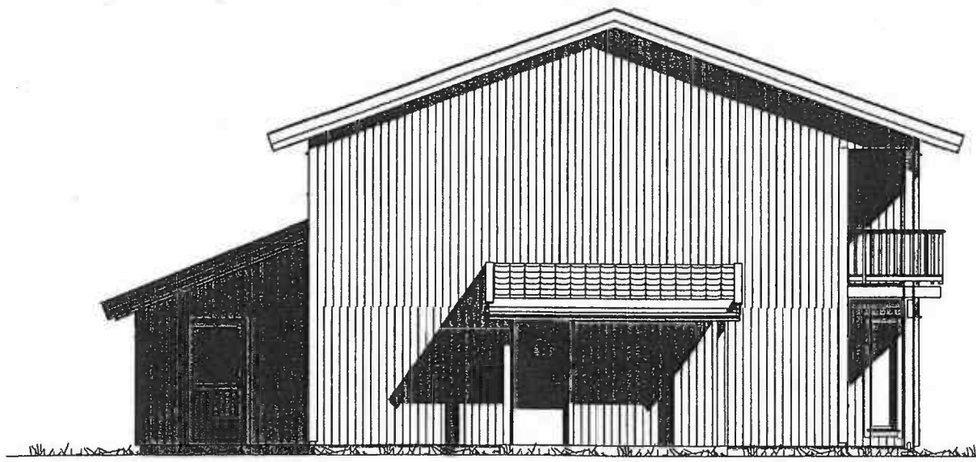


FASADE 2 - SØR

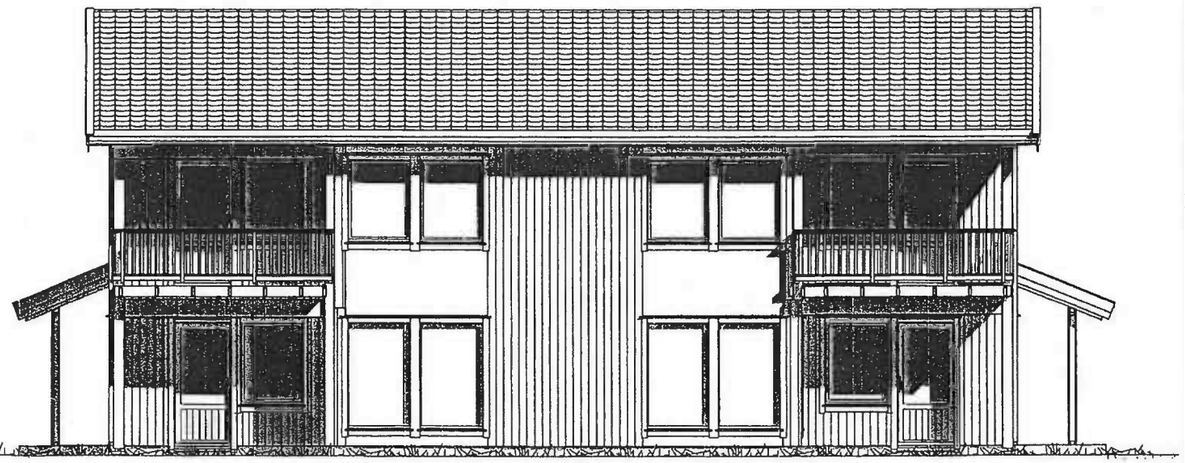


FASADE 3 - ØST

Planert og eksisterende terreng = 202.6



FASADE 4 - NORD



FASADE 1 - VEST

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalvelen 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

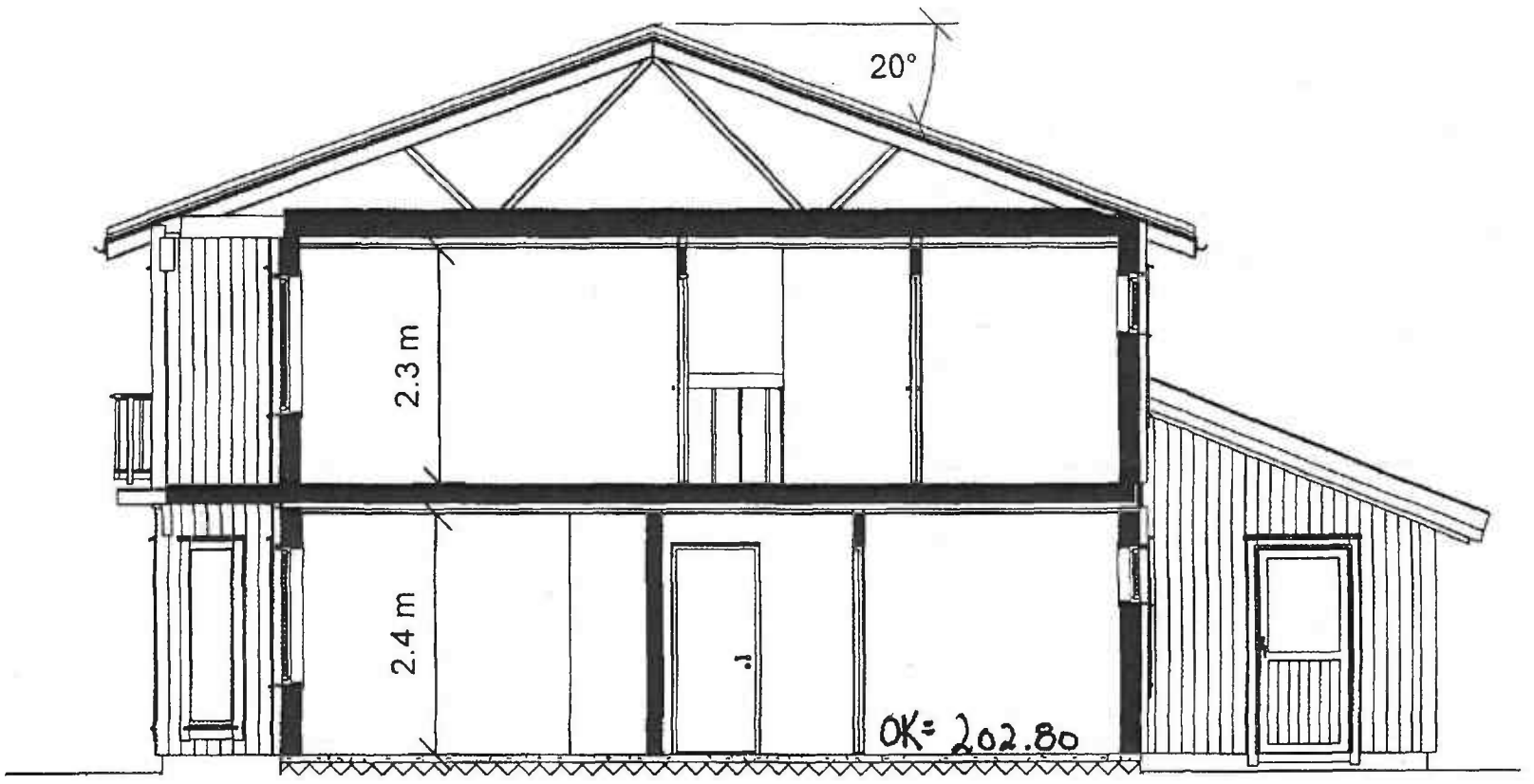
ENTREPRENØR:	MG prosjekt
TILTAKSHAVER:	MG prosjekt
G.nr/B.nr:	117/507
BYGGEPLASS:	GYSTAD VEST B2 Løkkavegen
KOMMUNE:	ULLENSAKER

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
b	20.04.09	198 mm yttervegger	lis
c	07.08.09	Pipe fjernet	KN

TEGN. INNHOLD: Fasader					MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: TROST lavenergi Hus 1-2					PROSJEKT NR: 09109 T
ARKITEKT: LIS	DATO: 11.03.09	TEGN: lis	REV: B	TEGN.NR: 09.03	

E3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



MG prosjekt

TROST lavenergi Hus 1- 2

Tegn Innhold:

Snitt

Målestokk:	1 : 100		Rev: lA
Dato:	11.03.09	09.02	
Tegn:	lis		
Kontr:		Prosjekt nr:	09109 T

b 20.04.09 198 mm yttervegger lis

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

D2

117/447

X238350

Etapper 2

Lekeplass
Felles etapper 1+2

= Fellesareal

R=60

AVFALL

30X30

1.5

6.0

5.9

20.

19

2.9

27.2

7.0

8.0

18.

17.

12.8

16.

15.

7.5

32

2.5

5.0

Etapper 1

1.

2.

6.4

2.0

8.4

9.0

3.

4.

12.5

5.

6.

15.2

10.1

6.7

4.7

7.9

13

14

12

11

8.0

6.0

9.3

9

10

8

7

10.2

15.0

J171426

GNR

X238300

X238250

Y267100

Y267500

Gerhardsveg

OUU

a	Lagt inn ny bod med atkomst. Flyttet lavbrekk.	01.12.09	slj
Rev.	Endring - erstatning	Dato	Sign.

Kommune:
ULLENSAKER KOMMUNE

Prosjekt:
GYSTAD VEST

Tema:
SITUASJONSPLAN

Oppdragsgiver:
MG PROSJEKT AS

Tegn. nr.

Fil: LAY_SIT.dwg

Målt:

1:500

Dato: 23.03.2009

Sak nr. 844.08A

Saksb./tegn. LSO/slj

Kontr.

ØRP
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Gjensidigegaarden, Pb. 26
Storgt. 11, 2051 JESSHEIM
Tlf. 63 94 24 40, Fax. 63 97 49 94
Internett: www.orp.no

Planopplysninger

Utskriftsdato: 06.08.2026

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	117	Bruksnr.	560	Festenr.		Seksjonsnr.	2

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 225 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_2_Restriksjonsplan(hinderflater) **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	246
Navn	Gystad Vest, gnr. 117/447
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/899/246b.pdf

Delarealer	**Delareal**	225 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	494
Navn	Skogmo - Ny ungdomsskole
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

ULLENSAKER
KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H190 Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H310 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H320 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging

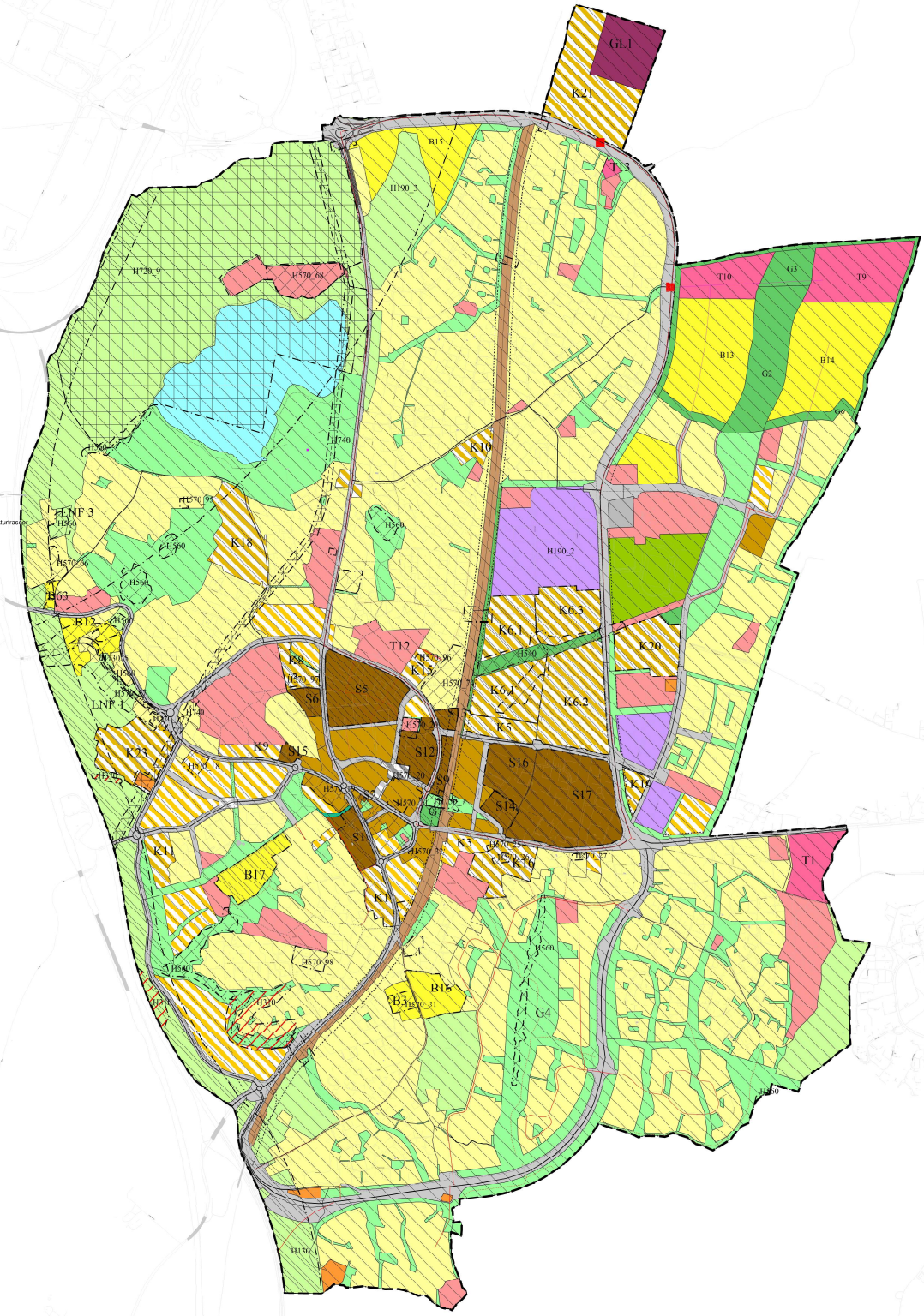
Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig

0 100 200 300 m

1:8000 / A1





Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.