SKYTTAMYRVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
SKYTTAMYRVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skyttamyrveien 44, 1481 HAGAN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2008

GNR 7 BNR 422 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS MIDTSKOGEN

Verdivurdert til

4 300 000

21 016	4 321 016	56 117
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	5 036
Formue	1 444
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skyttamyrveien 18 77 m² 2008		1. etg	2 sov	30.10.2023	3 900 000	**3 900 000**	269 616	4 169 616	**54 151**
2	Gartnerisvingen 15 57 m² 2007		1. etg	2 sov	14.05.2024	3 250 000	**3 450 000**	249 683	3 699 683	**64 907**
3	Skyttamyrveien 42 116 m² 2008		3. etg	3 sov	29.01.2025	4 150 000	**4 000 000**	1 624 068	5 624 068	**48 483**
4	Skyttamyrveien 84 68 m² 2009		1. etg	2 sov	22.08.2024	3 650 000	**3 670 000**	20 568	3 690 568	**54 273**
5	Skyttamyrveien 102 77 m² 2009		2. etg	2 sov	09.05.2025	3 350 000	**3 225 000**	1 008 516	4 233 516	**54 981**

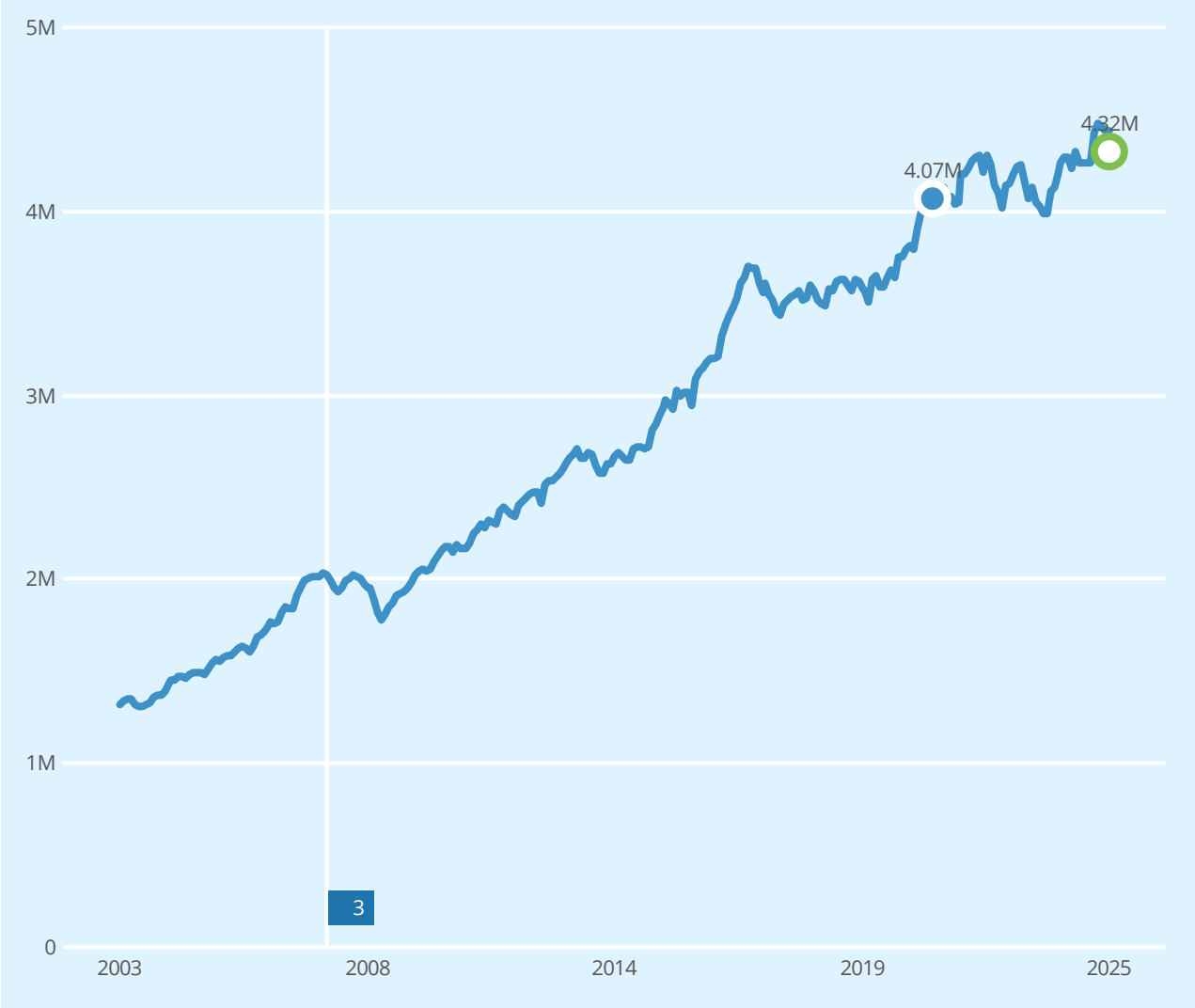
Romslig 3-roms med garasjeplass og trappefri adkomst. Terrasse på 26 kvm. Umiddelbar nærhet til marka.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2021	04.05.2021	27.05.2021	2 450 000	2 700 000	1 374 180	4 074 180	4
20.02.2015	20.02.2015	20.02.2015	-	550 000	-	550 000	5
09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	-	1 060 000	-	1 060 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1481 HAGAN nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

Leiligheter solgt i 1481 HAGAN siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

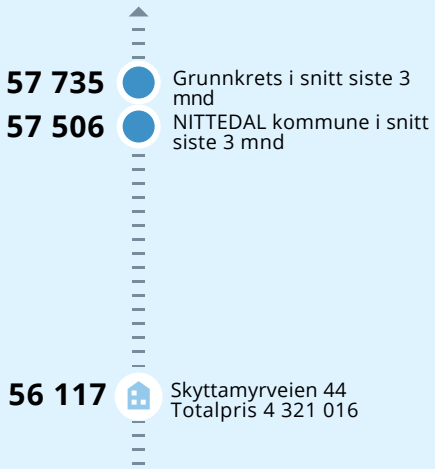


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TAKSERING NORGE

SKYTTAMYRVEIEN 44, 1481 HAGAN, 1481 HAGAN

Gnr: 7 Bnr: 422 3232 Nittedal kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Christoffer Iversen

Dato befaring:	05/05/2025
Utskriftsdato:	08/05/2025
Oppdragsnummer:	98739
Referansenr:	

CHRISTOFFER RIVAS IVERSEN
45911896
cr@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98739

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Agnete Tøien Pedersen
Takstmenn:	Christoffer Rivas Iversen
Befaring/tilstede:	Eier: Agnete Tøien Pedersen , Takstmann: Christoffer Rivas Iversen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3232 Nittedal Gnr: 7 Bnr: 422
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16488.6 m^2
Hjemmelshaver:	Seterhaugen Borettslag
Adresse:	Skyttamyrveien 44, 1481 HAGAN, 1481 HAGAN

Andelsleilighet

Selskap:	Seterhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	992396776
Eier:	Øystein Tøien Pedersen & Agnete Tøien Pedersen
Andelsnummer:	114

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/05/2025		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	05/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2008

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	5	0	5	0
1. etasje	77	0	0	77	26
Sum bygning:	77	5	0		26
			Sum BRA:	82	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Felles fasiliteter ifølge eier:
- Utendørs gjesteparkering.
- Innendørs sykkelparkering.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumntasjon er fremvist for montering av elbil lader til biloppstillingsplass (utført av Alpha Elektro AS i 2021).
Faktura er fremvist for reparasjon av klosett (utført av Rørleggermester 1 Isdahl i 2025).

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Ett vindu i stue.

Tilstandsvurdering: TG 2: Nedre utforing har svelleskader. Årsaken kan være at det har blitt liggende vann/fukt over lengre tid, ingen indikasjon på fuktighet under befaring. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: TG 2: Ytterdør tar i karm og har behov for justering. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplate på vegg over koketopp og kum. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Nedsenket himling i bad og gang, Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og hovedsoverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i stue og 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvest-vendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 26 m^2. Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Det er ett råteskadet bord samt vesentlige sprekkdannelser i terrassebordene. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Gasspeis i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken). Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad. Elektrisk oppvarming med panelovner.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal. Friskluftsventiler i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med papir, avtrekk ok.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja. Samsvarserklæring signert og datert 18.11.2008 (Fetsund Elekro AS). Det kommer ikke frem i rapporten om hva samsvarserklæringen gjelder for.	
Tilstandsvurdering:	Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.	TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Aktuell forskrift ved oppføring er Teknisk forskrift 1997-2010.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.
Sluk i plast med klemring.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i soverom, vegg til dusjsonen. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250236

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnete Tøien Pedersen	Øystein Tøien Pedersen

Gateadresse
Skyttamyrveien 44

Poststed	Postnr
Hagan	1481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 24250236

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reparasjon av vegghengt toalett gjennomført av rørlegger 5. mai 2025. Spesifikasjon: Bytte inn og utløpsrør for vegghengt wc pga lekkasje på vegg under wc. Er i orden nå.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se over angående rep av toalett mai 2025.

Arbeid utført av: Rørleggermester 1 Isdahl

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll og service på gasspeis gjennomført januar 2025 (i borettslagets regi).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks på garasjeplass, installert av Alpha Elektro 21. sep 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250236

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250236

Tilleggskommentar

Se dokumentasjon fra Boligmappa, USBL og Takstrapport. Eier har ikke bodd i leiligheten selv, men har leiet ut til nær familie og kjenner derfor godt til boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250236

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnete Tøien Pedersen	b39613d6fe9afa679913a0e1477434749af3d751	11.05.2025 19:47:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Tøien Pedersen	ee3c60d799dc41794dcb85ec4eb7277d4b2f8a6e	13.05.2025 17:03:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

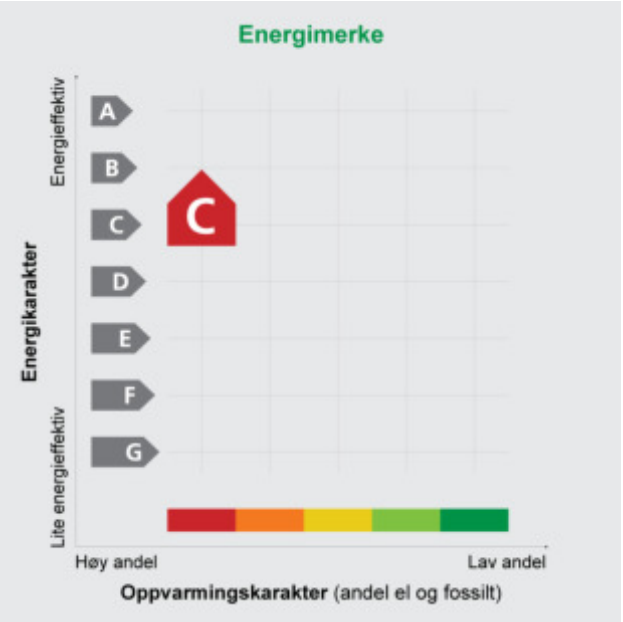
Document reference: 24250236

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skyttamyrveien 44
Postnr	1481
Sted	Hagan
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	422
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1252805
Dato	22.04.2021



Innmeldt av	Bjørn Gran Johansen

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 8 010 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	145 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skyttamyrveien 44
Postnr/Sted: 1481 Hagan
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.04.2021 12:17:45
Energimerkenummer: A2021-1252805
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjørn Gran Johansen

Gnr: 7
Bnr: 422
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag	V³r ref.:	49/114	Fødselsdato eier: 04.05.1979
Skyttamyrveien 44	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 11.02.1981
1481 HAGAN	Eiere:	Agnete Tønjen Pedersen, Øystein Tønjen Pedersen	
Organisasjonsnr: 992 396 776	Andelsnr:	114	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 036

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	201
	Avdrag IN-l³n	-4 817
	Avdrag IN-l³n	4 817
	Renter IN-l³n	5 248
	Felleskostnader	3 884
	Renter fellesl³n	96
	Renter IN-l³n	-5 248
Tilleggsytelser:	Serviceavtale gass	306
	Kabel-tv/internett	549

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	21 016	Gjeld siste ³rsoppg.:	21 606
Klient ajourf. l³n:	69 399 285,29	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 519 296

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12115657664, DNB Bank ASA

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 08.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 08.05.2025: 15 108 934

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2017Første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 31.12.2044)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 341 346

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 139 423

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 16365766154, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 08.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 08.05.2025: 1 185 824

Andel av saldo: 21 016

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2032)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag	V³r ref.:	49/114	Fødselsdato eier: 04.05.1979
Skyttamyrveien 44	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 11.02.1981
1481 HAGAN	Eiere:	Agnete Tønjen Pedersen, Øystein Tønjen Pedersen	

Organisasjonsnr: 992 396 776

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder: Øyvind Birkedal
Adresse: Skyttamyrveien 72
Postnr/-sted: 1481 HAGAN
Telefon: Mob.: 40006899
E-post: seterhaugen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	21 606	Andre inntekter:	166
Annen formue:	1 444	Utgifter:	1 276		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 010 000
Andelsnr:	114	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2008
Gårds/bruksnr: 7/422
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 93228650

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.01.2009	Første innflytting:	16.01.2009	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm og gass		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	A og G		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Vi gjør oppmerksom på at ved salg skal det foretas avlesing av gassmåleren(sendes Norsk Gassnett), på samme måte som med strøm.

TV/bredbånd: Selskapet har avtale med NORSK KABEL-TV AS for levering av grunnpakke tv og internett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader drift økes med 4,8% fra 01.01.2024.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår i felleskostnadene.

bod nr 8

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag	V³r ref.:	49/114	Fødselsdato eier:	04.05.1979
Skyttamyrveien 44	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	11.02.1981
1481 HAGAN	Eiere:	Agnete Tøien Pedersen, Øystein Tøien Pedersen		

Organisasjonsnr: 992 396 776

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Seterhaugen Borettslag

tilknyttet

USBL Nittedal

Endret på generalforsamlingen den 19.03.2009

Sist endret 20. april 2016

SETERHAUGEN
BORETTSLAG

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Seterhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Nittedal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner femtusen oo/100, kr 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) En andelseier kan ikke sette opp egne parabolantenner eller andre utvendige antenner.
Tilføyd etter generalforsamlingen 11.4.2013.

(6) Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.
Endret etter generalforsamlingen 11.4.2013.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SETERHAUGEN
BORETTSLAG

Husordensregler for Seterhaugen borettslag

Husordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektenes § 4-1 (6). Reglene skal medvirke til å sikre borettshaverne et godt bomiljø, og gjelder også for utleide og framleide leiligheter.

Leilighetene

1. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Musikkøvelser, sangøvelser og lignende etter kl. 20:00 tillates med samtykke fra naboene i leilighetene over/under og ved siden av.
2. Dersom borettshaver i 2. og 3. etasje måker snø fra terrassen, skal snøen ikke kastes på terrassen til naboen under.
3. Alle rom i leiligheten skal holdes oppvarmet slik at ikke vannledningen fryser til.

Kjeller og garasje

4. Det er én biloppstillingsplass per leilighet i garasjen. Plassen kan også benyttes til oppbevaring av sommer/vinterhjul og takboks, selv om det henstilles til å bruke boden til slik oppbevaring. Det er ikke anledning til å oppbevare andre gjenstander på biloppstillingsplassen. Garasjeområdet skal ikke brukes til bilreparasjoner eller service på bilene.
5. En borettshaver kan leie ut/låne ut sin parkeringsplass. Utlån/utleie skal bare skje til andre borettshavere i borettslaget, herunder til leietakere og framleietakere. Borettshaver gir melding til styret.
6. Barnevogner og lignende skal ikke plasseres i fellesrom i kjeller.
7. Det er én sportsbod per leilighet i kjellerområdene. For å redusere risiko for kondensering og å sikre god ventilasjon til vegger og gulv skal gjenstander ikke legges inntil og oppå betongflatene. Det skal benyttes hylleanordninger/skap med ben eller andre innretninger som gir luftrom mellom betong og gjenstander.

Utomhus

8. Rømningsveiene skal holdes fri for sykler m.v. både i trappenedløpet og utenfor gitterport, slik at rømning til enhver tid kan skje uhindret.
9. Parkering utendørs skal skje på oppmerkede plasser, og parkering utenfor disse på borettslagets område er forbudt.
10. Barnevogner, ski, kjelker, sykler m.v. må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer, besøkende og andre.
11. Fotballsparking, sykling, annen ball-lek osv. må utøves slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Vern om felles grøntanlegg!
12. Ikke legg ut mat til fugler på bakken da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
13. Flaggstenger, markiser, skilter, gjerder eller lignende må ikke settes opp uten tillatelse fra styret i borettslaget. Dette gjelder ikke veggmonterte flagg eller markiser på terrassen.

Søppelrom/papirrom

14. Søppelrom er kun for husholdningssøppel. Større gjenstander som for eksempel tørkestativ, bilder, hvitevarer, byggematerialer osv. skal ikke kastes, men leveres på miljøstasjon. Er søppelbeholderne fulle, må søppel oppbevares av den enkelte inntil beholderne er tømt.
15. Papirrom er kun for papp og papir og ikke for husholdningsavfall, plast, isopor og julepapir. Alle kartonger og esker skal flatpakkes. Det er ikke lov til å legge papp/papir på toppen eller utenfor beholderne. Er beholderne fulle, må papp/papir oppbevares av den enkelte inntil beholderne er tømt.
16. Utleverte røde plastbokser ("rødboksen") er til spesialavfall som småelektronikk, eksempelvis mobiltelefoner, barbermaskiner, elektriske tannbørster, småradioer etc., samt farlig avfall, eksempelvis alt fra batterier og lyspærer til løsemidler og spraybokser. Den enkelte oppbevarer spesialavfall og besørger dette levert på miljøstasjon eller til spesialavfallshenting fra renovasjonsselskapet (miljøbilen).

Annet

17. Borettshavere som ønsker å holde husdyr, skal sende søknad til styret og undertegne erklæring om dyrehold. Det skal benyttes eget skjema for søknad. Ønskes det å holde flere husdyr, skal særskilt begrunnelse gis. Eier skal sørge for at dyrene ikke er til ulempe for naboer og deres besøkende, eller til skade for det felles grøntanlegg. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet er sjenerende, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter dyreeier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret kan avgjøre om en klage er berettiget. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
18. Det henstilles til borettshaverne straks å melde fra til styret om feil eller skader på bygningene, innretninger, leiligheten og grøntanlegget.

Med ønske om godt bomiljø på Seterhaugen!

Vedtatt i styremøte 4. mars 2013.

Tatt opp som orienteringssak på generalforsamlingen 11. april 2013.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. Adresse: ……..

søker med dette om å holde …….. Begrunnelsen er :…….

……..

Jeg forplikter med til å overholde regler om dyrehold som er vedtatt av generalforsamlingen og som er en del av borettslagets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelser som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

……., den ……. /…… Andelseiers underskrift:…….

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: ……..

   ……

   ……

……., den ……./ ……. Styrets leder:…….

Husk at jeg og Pussi må være i bånd

på borettslagets område!

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Seterhaugen Borettslag.

Generalforsamlingen avholdes digitalt.

Stemmeperiode: 28.05.2024 kl. 18:00 - 31.05.2024 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

(fjernes ved fysisk generalforsamling)

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Birkedal
Styremedlem, Camilla Gullborg Nervik
Styremedlem, Truls Engelberg
Varamedlem, Kristian Sigholt Moen
Varamedlem, Mona Sandbye Mellum
Varamedlem, Tor Erik Hartvig

5.1 Valg av leder

Leder, Øyvind Birkedal, ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Valg av medlemmer til styret

Truls Engelberg ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Camilla Gullborg Nervik ble i 2022 valgt for 2 år, er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag

Camilla Gullborg Nervik gjenvelges for 2 ny år

Styrets innstilling: Camilla Gullborg Nervik gjenvelges for 2 ny år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor Erik Hartvig ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Mona Sandbye Mellum ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Kristian Sigholt Moen ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag

Alle varamedlemmer gjenvelges.

Tor Erik Hartvig velges for 1 år

Mona Sandbye Mellum velges for 1

Kristian Sigholt Moen velges for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag

Øyvind Birkedal og Camilla Nervik velges som USBL delegater

Styrets innstilling: Øyvind Birkedal og Camilla Nervik velges som USBL delegater

5.5 Valg av valgkomite

Øyvind Sunde og Lizzie Rasmussen ble i 2023 gjenvalgt til valgkomité. De er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag

Øyvind Sunde (nr. 36), 1 år
Lizzie Rasmussen (nr. 46), 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteens representanter gjenvelges for 1 år

Øyvind Sunde (nr. 36)
Lizzie Rasmussen (nr. 46)

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	267 132	416 558
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 538 733	1 931 336
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 871 605	565 785
Endringer i andre langsiktige poster	-1 758 461	-2 646 547
B. ¡ rets endring disponible midler	-91 334	-149 426
C. Disponible midler	175 798	267 132
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	578 920	685 811
Kortsiktig gjeld	-403 122	-418 679
C. Disponible midler	175 798	267 132

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Seterhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 584 917	4 130 884	4 467 091	4 755 695
Sum leieinntekt		4 584 917	4 130 884	4 467 091	4 755 695
Sum inntekt		4 584 917	4 130 884	4 467 091	4 755 695
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		739 324	663 654	585 076	700 000
Kostnad eiendom/lokale	4	301 481	251 527	239 145	278 880
Kommunale avgifter/renovasjon		657 052	644 788	655 000	655 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	6 538	5 938	6 258
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 592	16 184	19 500	18 400
Reparasjon og vedlikehold	7	98 386	1 799 446	296 747	219 687
Revisjonshonorar		6 425	6 012	5 996	6 432
Forretningsførerhonorar		149 801	142 940	147 085	155 030
Andre honorar		23 450	26 167	26 926	27 580
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredb³ nd		347 508	312 132	312 132	342 792
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		289	298	2 000	1 000
Kontingent og gaver		17 113	16 200	16 200	16 200
Forsikring		203 400	184 817	203 625	203 679
Eiendomsskatt		240 507	208 854	200 812	160 338
Andre kostnader		13 498	13 131	15 000	15 000
Sum kostnad		2 910 043	4 383 967	2 823 462	2 897 556
Driftsresultat før IN		1 674 874	-253 083	1 643 629	1 858 139
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 678 264	2 646 547	0	0
Driftsresultat etter IN		4 353 138	2 393 464	1 643 629	1 858 139
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 509	7 932	1 000	1 000
Rentekostnad		822 914	470 061	650 130	903 407
Netto finansposter		814 406	462 128	649 130	902 407
Årsresultat		3 538 733	1 931 336	994 499	955 732
Overført til/fra annen egenkapital		3 538 733	1 931 336	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 538 733	1 931 336	0	0

Balanse 2023 Seterhaugen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	27 010 000	27 010 000
Bygninger	3	121 890 000	121 890 000
Sum anleggsmidler		148 900 000	148 900 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 401	3 393
Forskuddsbetalte kostnader		321 296	279 745
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		254 223	402 673
Sum omløpsmidler		578 920	685 811
SUM EIENDELER		149 478 920	149 585 811

Balanse 2023 Seterhaugen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 828 165	12 289 433
Sum opptjent egenkapital		15 828 165	12 289 433
Sum egenkapital	8	16 098 165	12 559 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	17 412 059	19 283 664
Borettsinnskudd		59 100 000	59 100 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	56 465 573	58 224 035
Sum langsiktig gjeld		132 977 632	136 607 699
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 401	3 393
Leverandørgjeld		338 244	347 824
Påløpne renter		7 571	3 899
Annen kortsiktig gjeld		53 907	63 564
Sum kortsiktig gjeld		403 122	418 679
Sum gjeld		133 380 755	137 026 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 478 920	149 585 811
Pantstillelser	10	132 977 632	136 607 699

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Birkedal Styreleder	Truls Engelberg Styremedlem	Camilla Gullborg Nervik Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 344 932	2 243 916
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	102 596
3614 Serviceavtale gasspeis	157 896	157 896
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	326 592	323 352
3650 Innkrevde felleskostn. renter	819 720	451 045
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	935 777	852 079
Sum	4 584 917	4 130 884

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	91 280

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	121 890 000	27 010 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 890 000	27 010 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 890 000	27 010 000
Anskaffelses³r :	2008	2007
Antatt levetid i ³r :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 560444. Borettslaget best³r av 54 andeler.
Bygge³r er 2007/08. Borettslagets adresser er Skyttamyrveien, 1481 Hagan. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Bygninger er derfor avskrevet med 0%.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 17 300 kvm. G.nr 7, b.nr 422 i Nittedal kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	70 287	68 042
6340 Heisalarm	11 723	10 954
6360 Annet renhold	69 607	64 552
6364 Matteleie	21 000	19 530
6390 Andre driftskostnader	5 338	0
6391 Snøm³king/strøing/feiing	60 913	42 477
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	62 614	45 972
Sum	301 481	251 527

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	6 538
Sum	5 938	6 538

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	357
6540 Inventar	0	489
6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l.	6 106	2 281
6551 Nøkler, I³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 713
6552 Driftsmateriell	739	0
6583 IT-lisensavgift	7 746	7 345
Sum	14 592	16 184

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 145	1 665 703
6602 Vedlikehold VVS	10 882	19 402
6603 Vedlikehold elektro	799	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	34 125	33 313
6611 Vedlikehold heiser	24 737	40 612
6613 Vedlikehold utvending anlegg	11 296	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 439	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	15 000
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6641 Malerarbeider	1 729	3 563
6643 Glassarbeid/Vindu	1 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 735	20 649
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 206
Sum	98 386	1 799 446

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	270 000	0	270 000
Sum innskutt egenkapital	270 000	0	270 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	12 289 433	3 538 732	15 828 165
Sum opptjent egenkapital	12 289 433	3 538 732	15 828 165
Sum egenkapital	12 559 433	3 538 732	16 098 165

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Oppussing	Likviditetstilskudd	60% av kjnpesum, del av finansiering
L³ nenummer:	16365766154	12136519830	12115657664
L³ netype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2022	2018	2009
Rentesats:	5.29 %	4.39 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.06.2023	30.12.2044
Opprinnelig l³ nebelnp:	1 540 000	500 000	89 800 000
L³ nesaldo 01.01:	1 473 084	50 000	17 760 580
Avdrag i perioden:	126 221	50 000	1 695 385
L³ nesaldo 31.12:	1 346 864	0	16 065 195
Saldo 5 ³ r frem i tid:	631 582	0	12 240 149
Andelssaldo 01.01:	0	0	58 224 035
Innbetalt IN i perioden:	0	0	919 803
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	2 678 264
Andelssaldo 31.12:	0	0	56 465 573
Sum pantegjeld for l³ n:	1 346 864	0	72 530 769

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12115657664	1	2 100 000	2 100 000
	1	1 776 923	1 776 923
	1	1 615 385	1 615 385
	2	1 211 538	2 423 076
	1	1 201 985	1 201 985
	1	1 050 000	1 050 000
	2	969 231	1 938 462
	1	856 154	856 154
	1	807 692	807 692
	1	726 923	726 923
	1	696 286	696 286
	3	242 308	726 924
	1	80 769	80 769
	1	64 615	64 615
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365766154	1	43 173	43 173
	3	35 210	105 630
	2	33 415	66 830
	1	33 024	33 024
	1	32 970	32 970
	1	32 419	32 419
	1	32 242	32 242
	1	30 215	30 215
	1	29 860	29 860
	3	28 580	85 740
	1	25 772	25 772
	16	23 870	381 920
	6	23 728	142 368

Langsiktig gjeld

1	23 213	23 213
2	21 577	43 154
2	21 311	42 622
11	17 792	195 712

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frnr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	73 877 632
Innskuddskapital	59 100 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	132 977 632
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	148 900 000

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Seterhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seterhaugen Borettslag

Styreleder	Øyvind Birkedal (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Truls Engelberg (sign.)	10.05.2024
Styremedlem	Camilla Gullborg Nervik (sign.)	11.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Seterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Seterhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 8AE1J-8WM5E-AALGK-LNNUD-GTNKN-626UW

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8AE1J-8WM5E-AALGK-LNNUD-GTNKN-626UW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-14 13:04:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8AE1J-8WM5E-AALGK-LNNUD-GTNKN-626UW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Seterhaugen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Birkedal
Styremedlem, Camilla Gullborg Nervik
Styremedlem, Truls Engelberg
Varamedlem, Kristian Sigholt Moen
Varamedlem, Mona Sandbye Mellum
Varamedlem, Tor Erik Hartvig

Styret i Seterhaugen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Seterhaugen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Seterhaugen Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 992396776 Seterhaugen Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Seterhaugen Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7261360. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Seterhaugen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av anlegg gass, ekstern 3.part kontroll, kontroll fra brannvesenet og generell service.
- Sjekk og kontroll av brannslukker utstyr, alle beboernes brannslukker er testet og kontrollert.
- Utskiftning av batterier av brannvarsler anlegg.
- Generell gjennomgang og test av nød-lys og rømningsveier.
- Generell ukentlig kontroller og oppfølging av HMS oppgaver iht oversikt i Bevar-HMS utført av vaktmester.

Styrets arbeid

Beboerne blir jevnlig oppdatert i info-brev via e-post og oppdateringer på våre beboersider. Eventuelle aktiviteter, planlagt og utført arbeid varsles i disse kanalene og historikk kan leses på seterhaugen.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seterhaugen Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte med stemmeperiode: 28.05.2024 kl. 18:00 - 31.05.2024 kl. 18:00.

Antall andeler som har avgitt stemme: 16

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forretningsfører Usbl v/Gunn-Tone Hammervold velges som møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Forretningsfører Usbl v/Gunn-Tone Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Forretningsfører Usbl v/Gunn-Tone Hammervold velges som sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Forretningsfører Usbl v/Gunn-Tone Hammervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Styrets leder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Valgt ble: Styrets leder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

- Totalt antall stemmer: 16
- Tatt til orientering: 16

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Leder, Øyvind Birkedal, ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tas til orientering

- Totalt antall stemmer: 16
- Tatt til orientering: 16

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Valg av medlemmer til styret

Truls Engelberg ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Camilla Gullborg Nervik ble i 2022 valgt for 2 år, er på valg

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens forslag:

Camilla Gullborg Nervik gjenvelges for 2 ny år

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Gullborg Nervik for 2 nye år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor Erik Hartvig ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Mona Sandbye Mellum ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Kristian Sigholt Moen ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Valgkomiteens forslag:

Alle varamedlemmer gjenvelges.

Tor Erik Hartvig velges for 1 år

Mona Sandbye Mellum velges for 1

Kristian Sigholt Moen velges for 1 år

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Valgt ble:

Tor Erik Hartvig for 1 år

Mona Sandbye Mellum for 1 år

Kristian Sigholt Moen for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

Valgkomiteens forslag:

Øyvind Birkedal og Camilla Nervik velges som USBL delegater

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birkedal og Camilla Nervik velges som USBL delegater

5.5 Valg av valgkomite

Øyvind Sunde og Lizzie Rasmussen ble i 2023 gjenvalgt til valgkomité. De er på valg.

Valgkomiteens forslag:

Øyvind Sunde (nr. 36), 1 år
Lizzie Rasmussen (nr. 46), 1 år

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 16
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Valgt ble:

Øyvind Sunde (nr. 36), 1 år
Lizzie Rasmussen (nr. 46), 1 år

Protokoll for Seterhaugen Borettslag

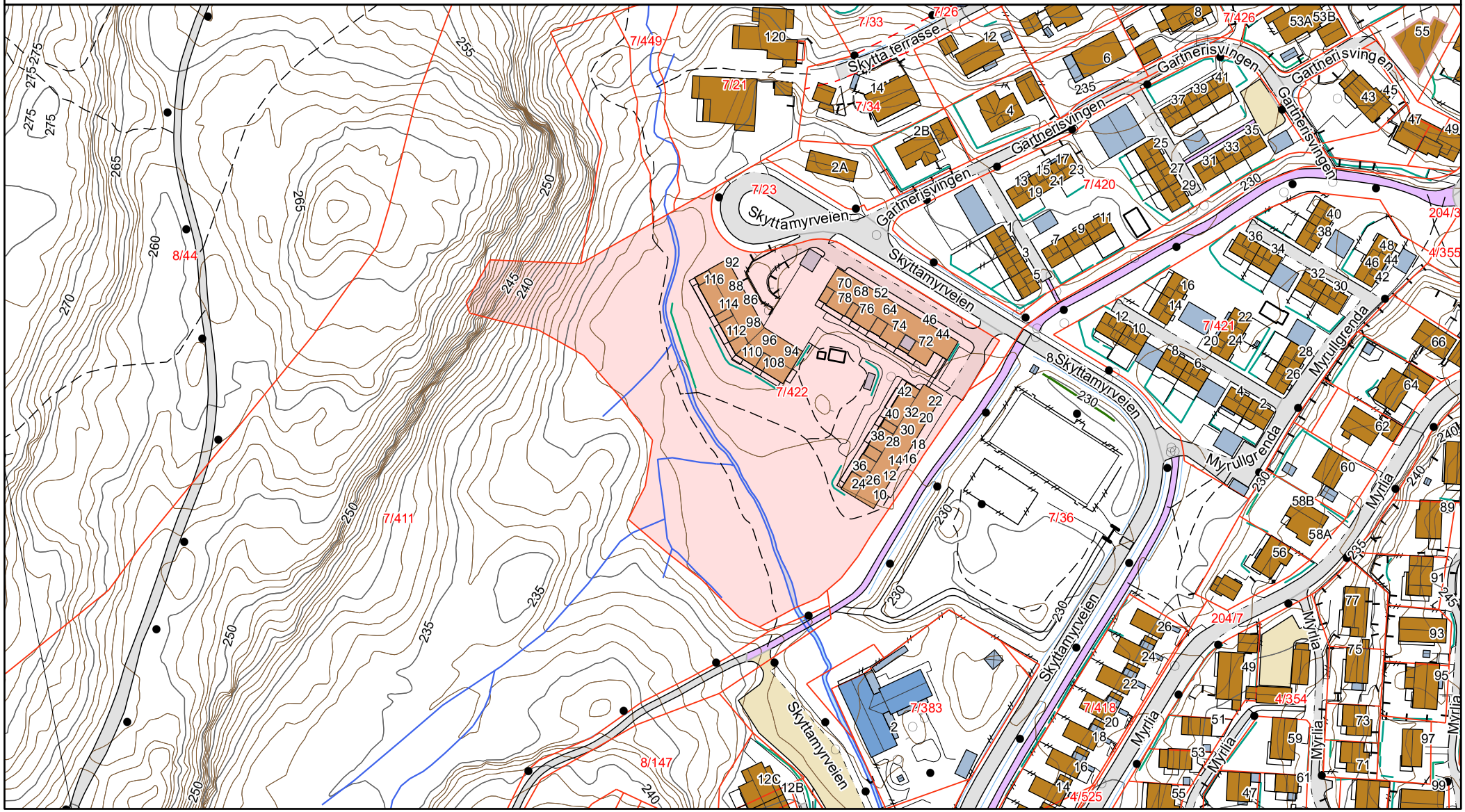
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Øyvind Birkedal (sign.)	17.06.2024

Oversiktskart

Adresse: **Skyttamyrveien 114, 1481 Hagan**
Gnr/Bnr: **3232/7/422/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16489 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 08.05.2025



Matrikkelkart

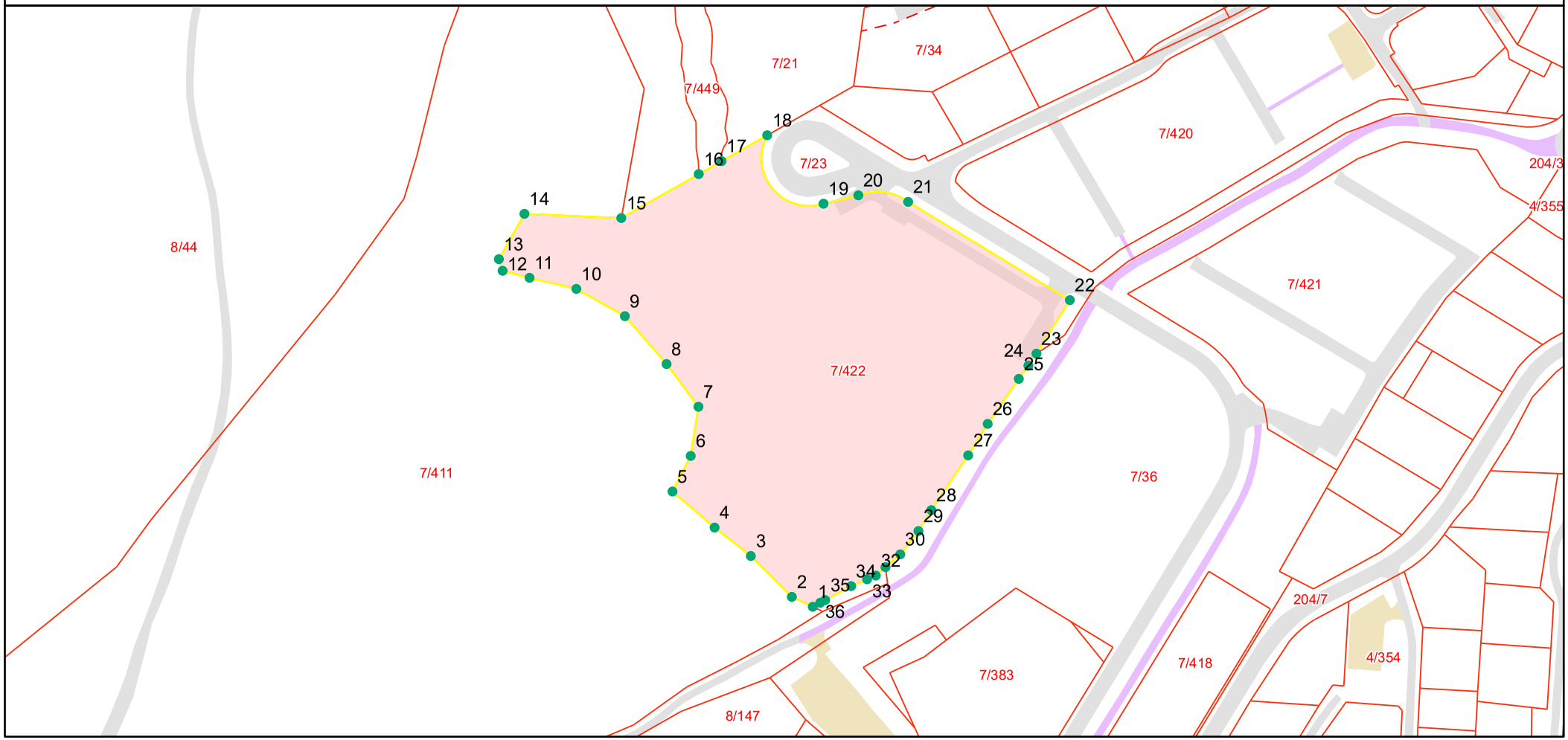
Adresse: **Skyttamyrveien 114, 1481 Hagan**
Gnr/Bnr: **3232/7/422/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16489 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 08.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16489 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6657847.02	271536.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	8.23	0
2	6657850.54	271529.47	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	20.59	0
3	6657865.07	271514.89	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	16.38	0
4	6657875.2	271502.01	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	19.7	0
5	6657888.01	271487.05	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	14.22	0
6	6657900.67	271493.53	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	17.7	0
7	6657918.15	271496.28	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	18.95	0
8	6657933.34	271484.95	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	22.57	0
9	6657950.37	271470.13	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	19.78	0
10	6657960.08	271452.89	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	17.1	0
11	6657964.01	271436.25	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	9.9	0
12	6657966.51	271426.67	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	4.32	0
13	6657970.63	271425.36	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	18.52	0
14	6657986.77	271434.43	Ikke spesifisert	Grensetre	GPS Fasemåling RTK	5	34.45	0
15	6657985.26	271468.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	31.66	0
16	6658000.89	271496.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.33	0
17	6658005.5	271504.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	18.66	0
18	6658014.72	271520.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	40.3	17.01
19	6657990.36	271540.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	12.73	0
20	6657993.35	271553.09	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	18.68	18.032
21	6657991.02	271570.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	67.26	0
22	6657956.09	271628.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	22.43	0
23	6657937.04	271616.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.14	0
24	6657932.78	271613.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.81	0
25	6657928.07	271610.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	19.46	0
26	6657912.06	271599.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	13.16	0
27	6657900.88	271592.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	23.47	0
28	6657881.39	271579.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	8.73	0
29	6657873.96	271574.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	10.52	0
30	6657865.66	271568	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.96	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16489 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6657861.1	271562.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	4.56	0
32	6657858.11	271559.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	3.36	0
33	6657856.81	271556.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.15	0
34	6657854.37	271550.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	5	10.48	0
35	6657849.4	271541.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	2.01	0
36	6657848.45	271539.55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	3	0

Nittedal kommune

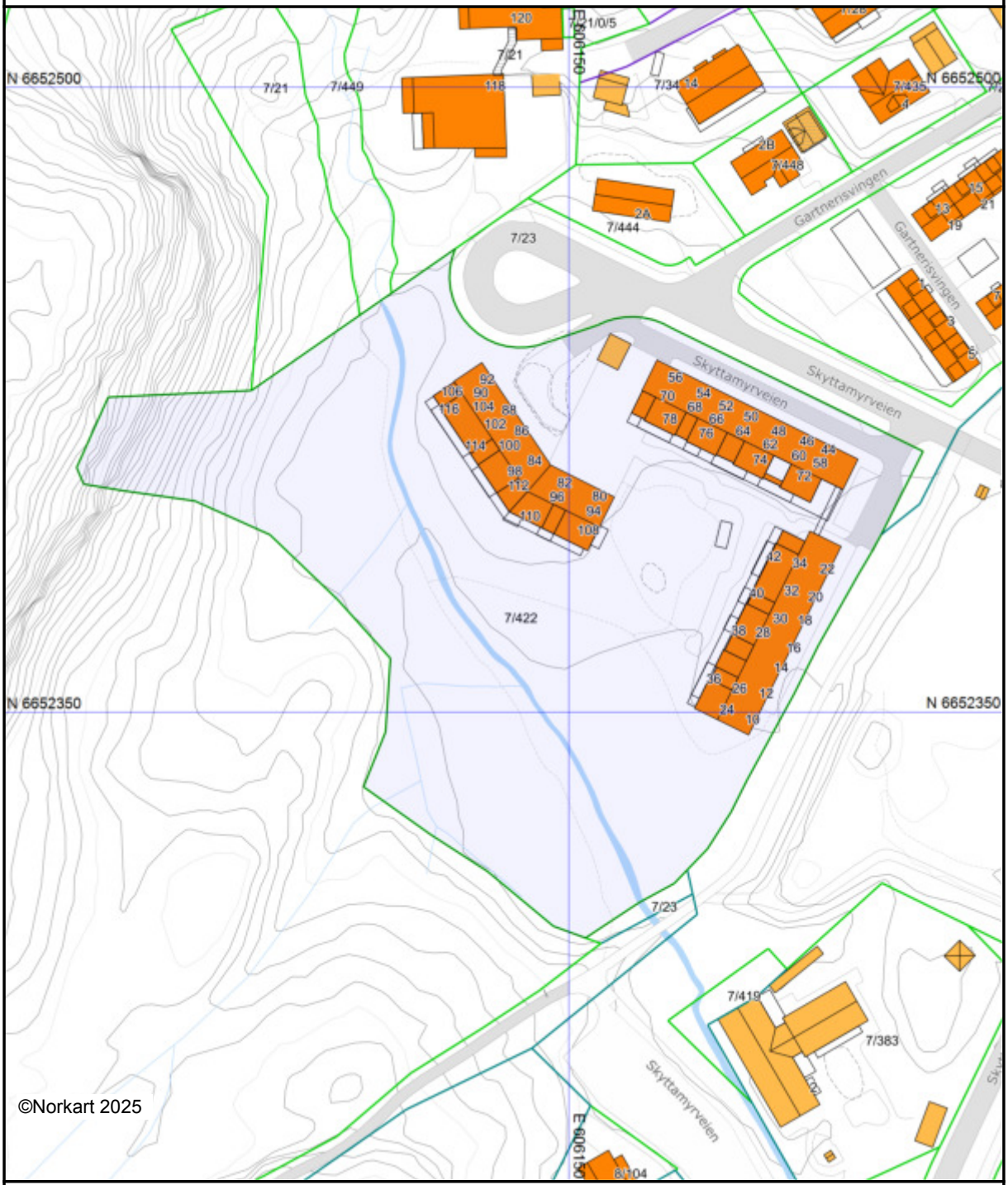
Grunnkart

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 44
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nittedal kommune

Ledningskart

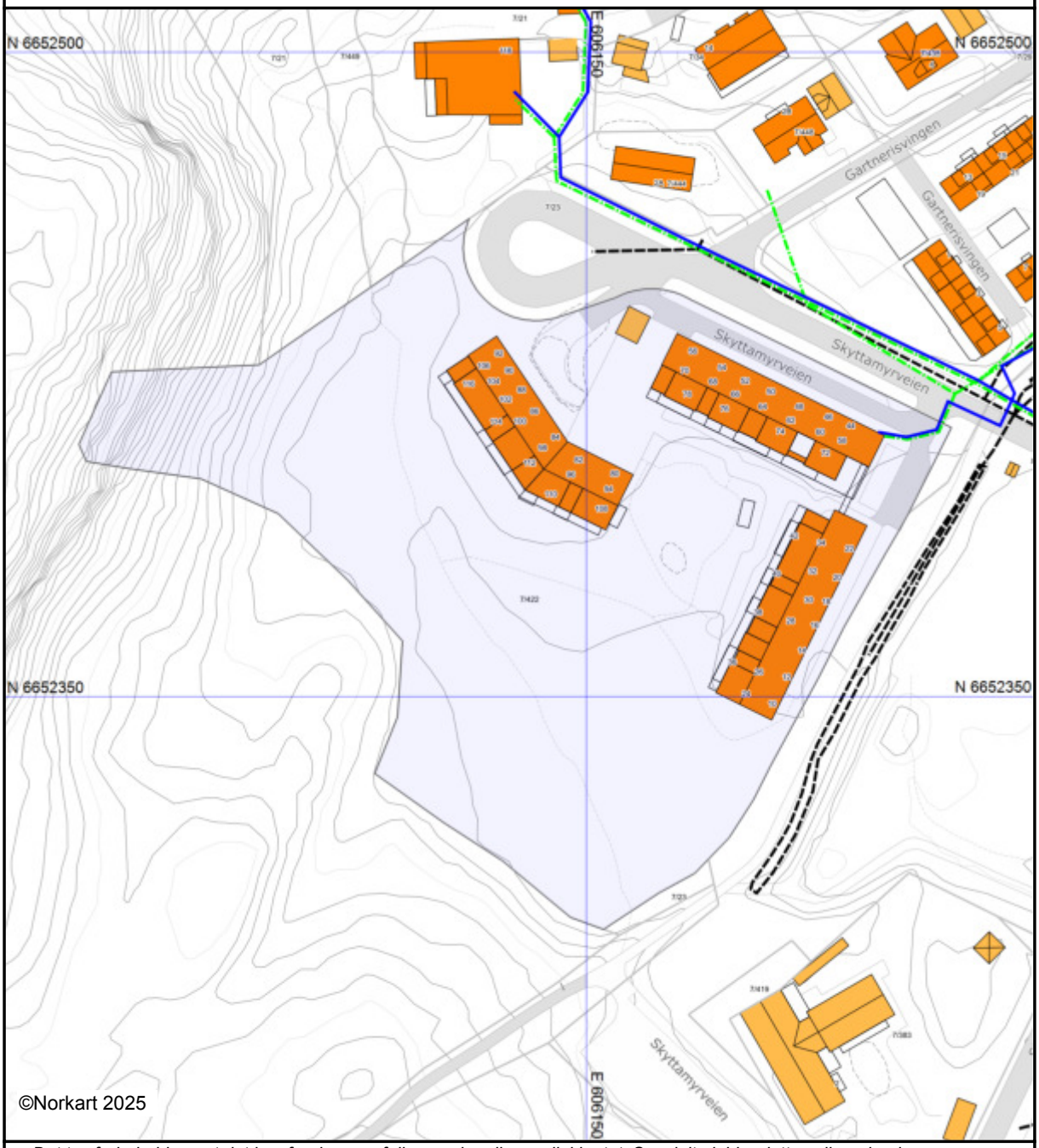
Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 44
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

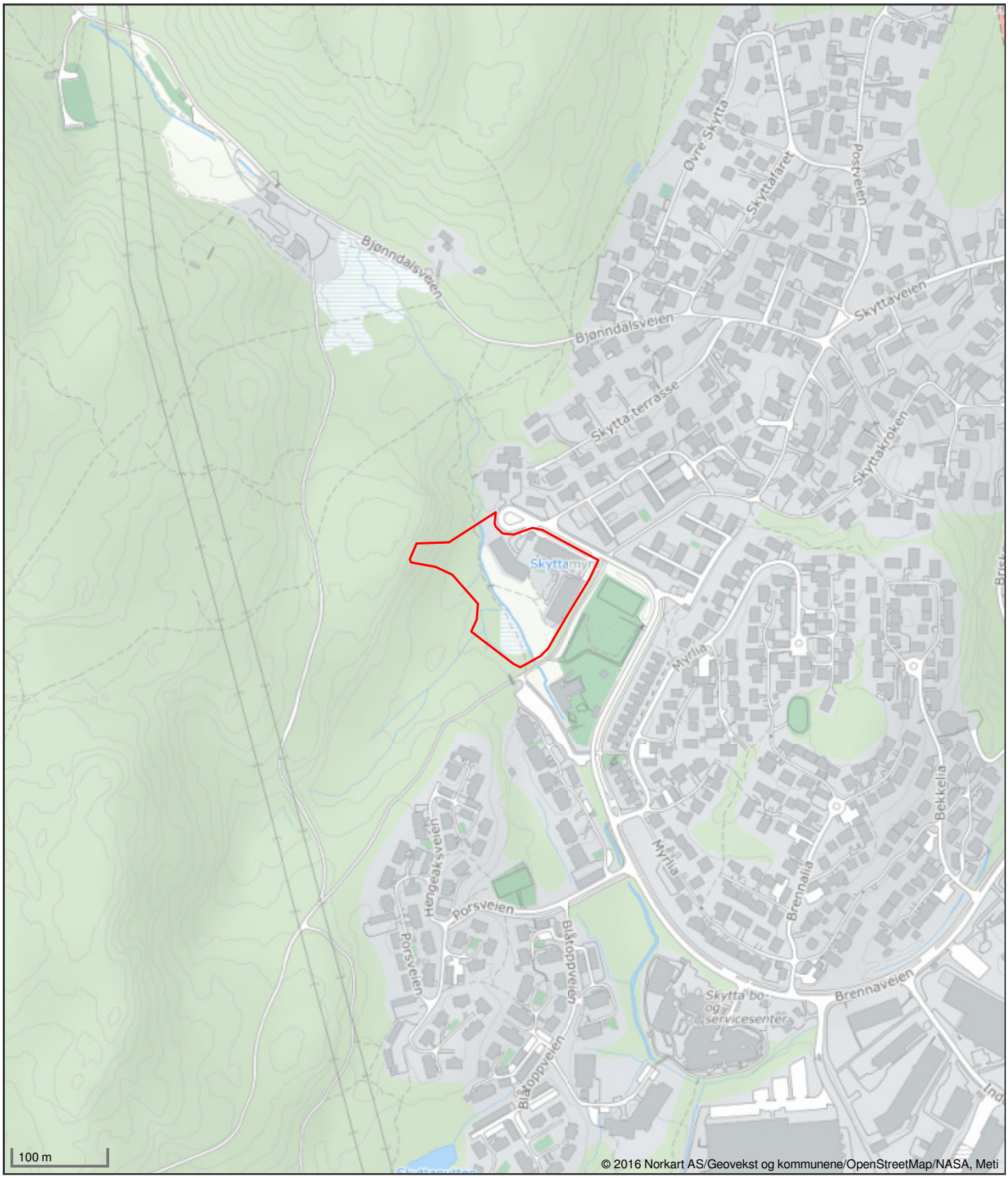
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 08.05.2025

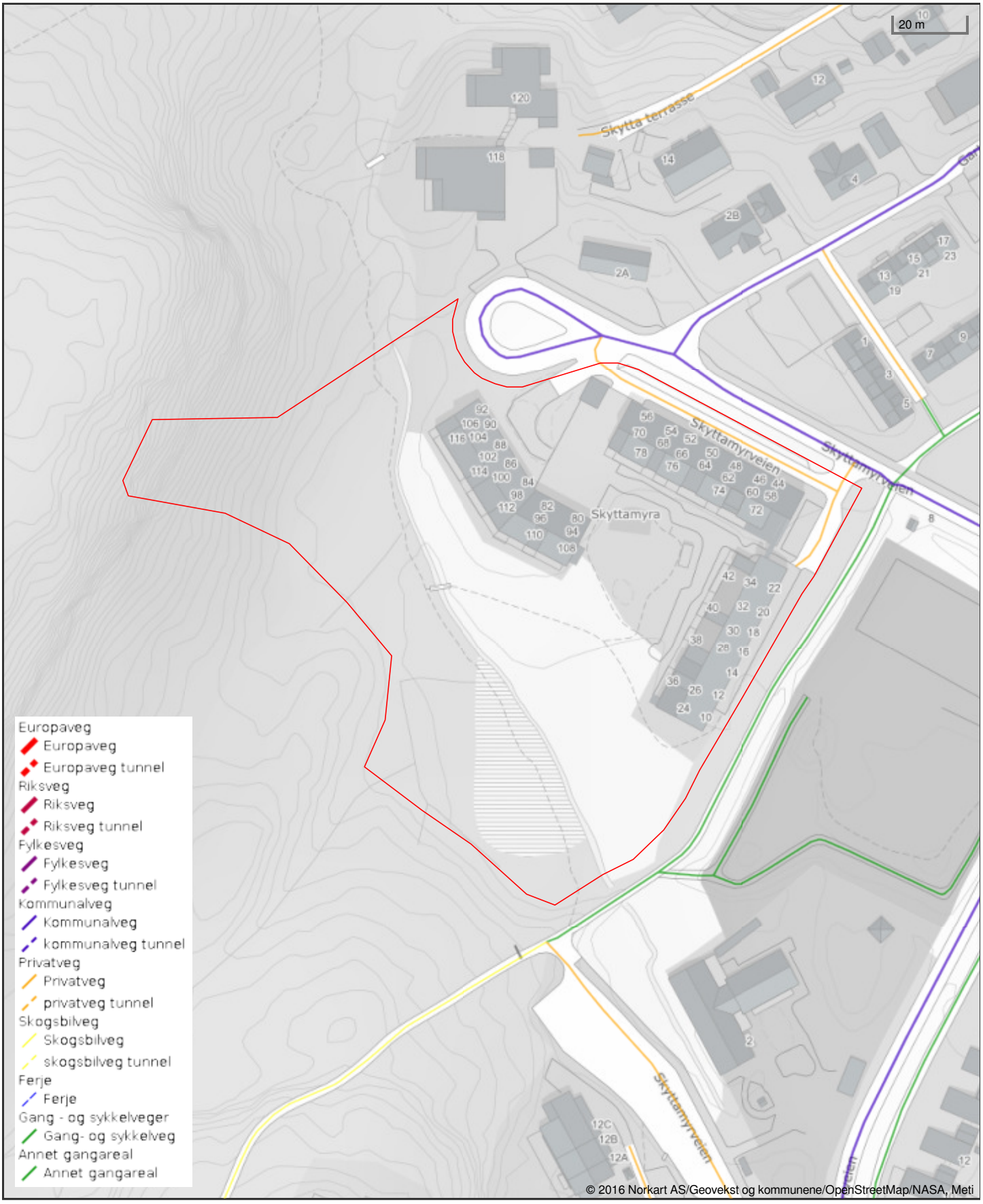
Oversiktskart for eiendom 3232 - 7/422//



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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 7/422//



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.

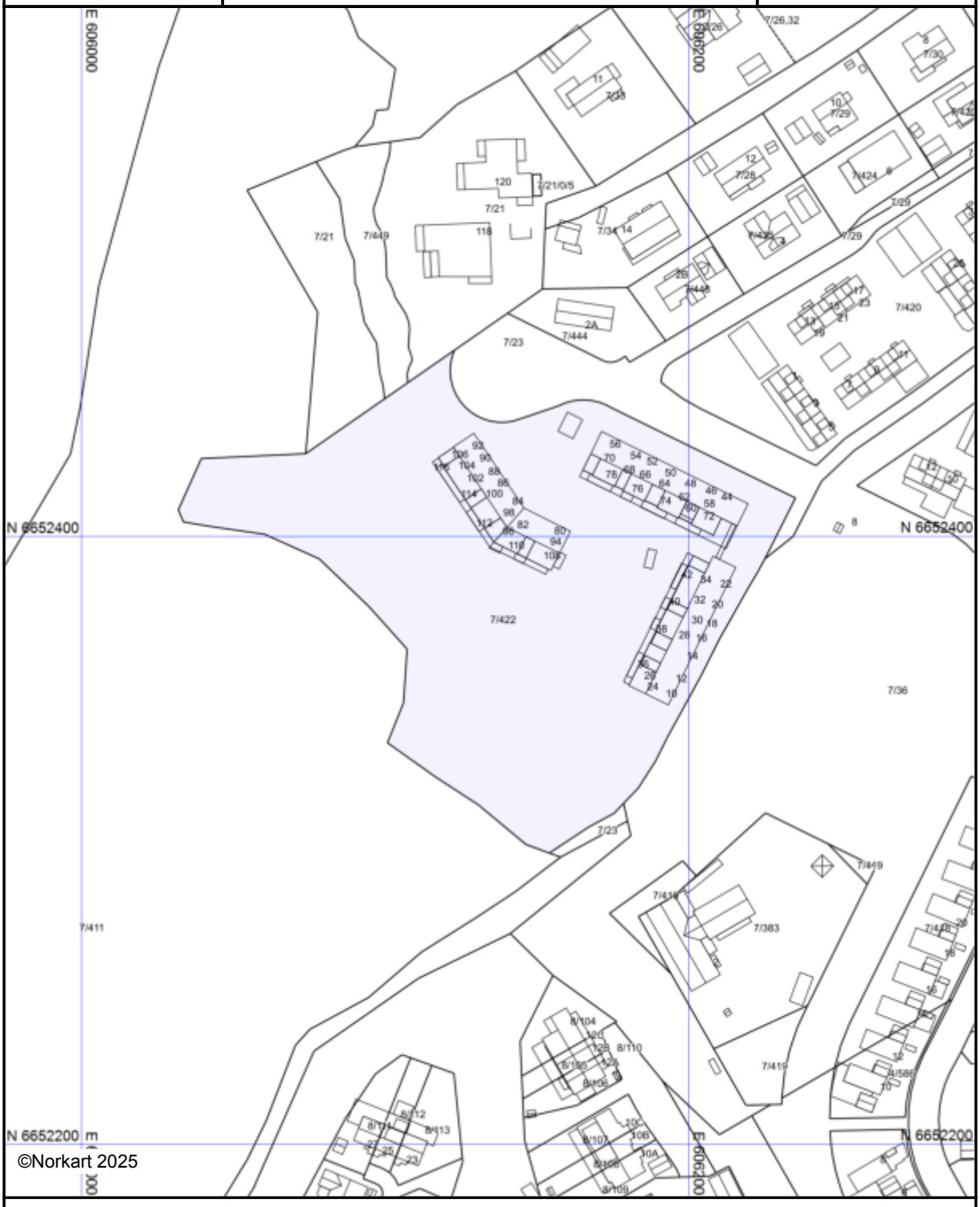
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 44
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

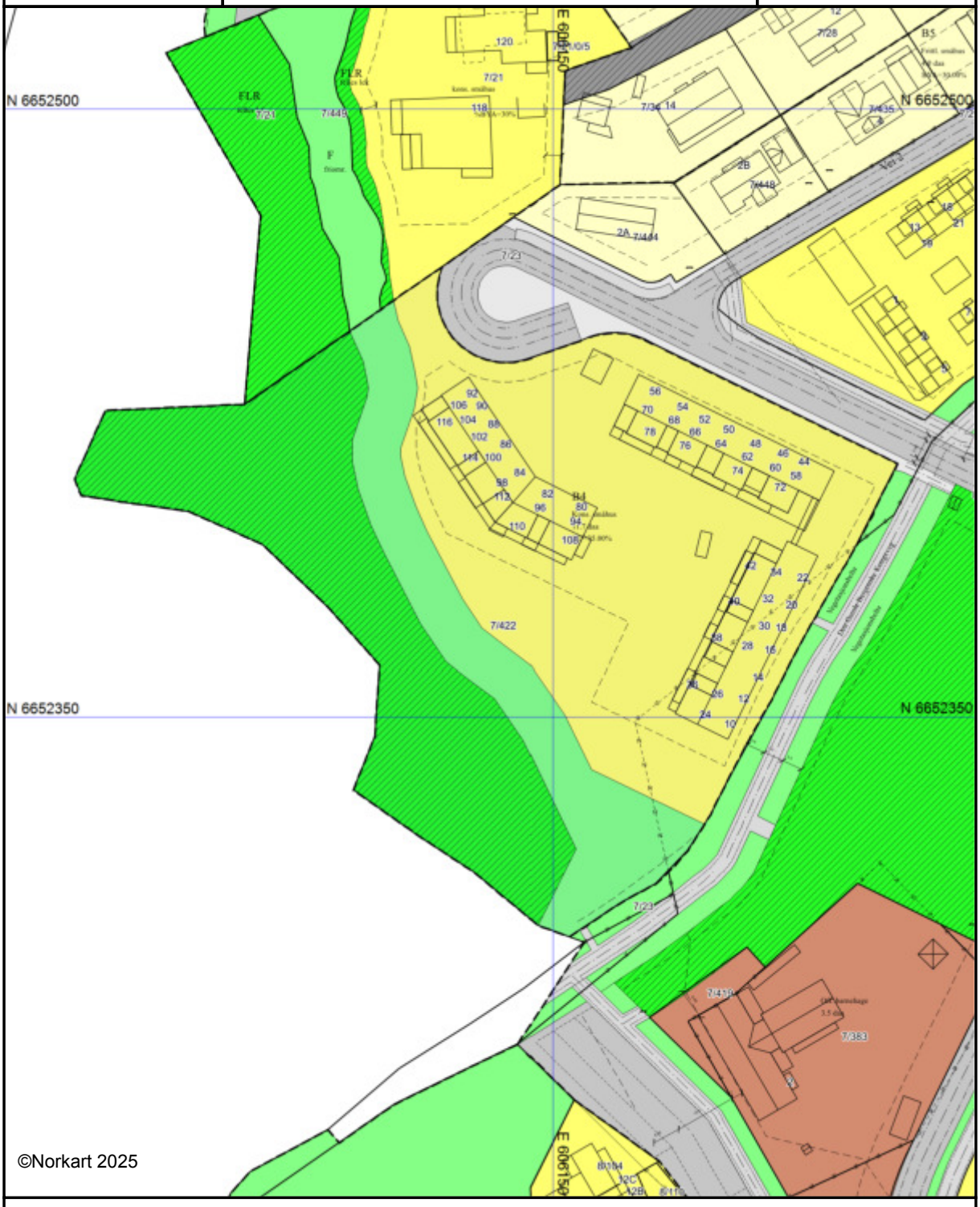
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 44
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

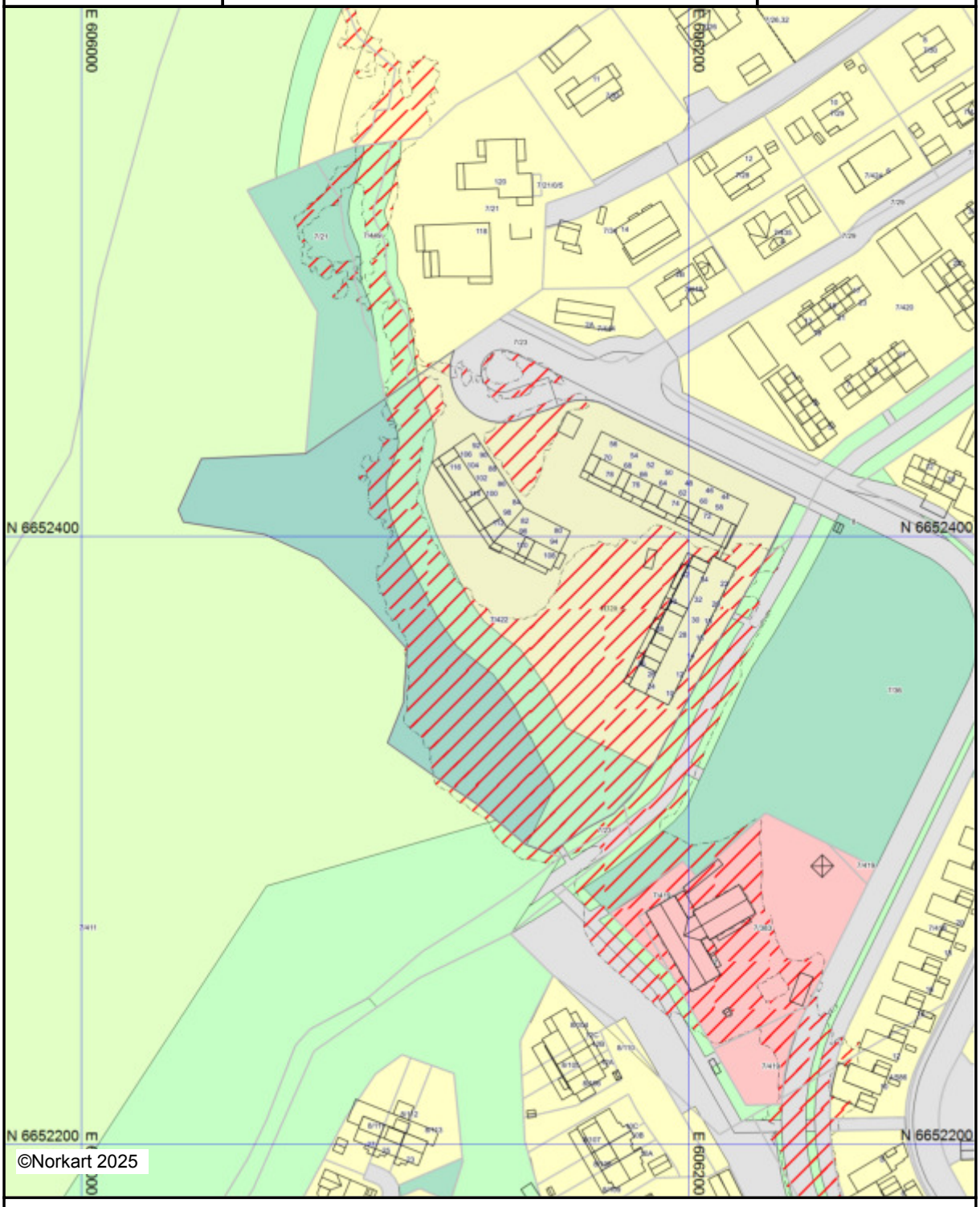
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 44
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 44, 1481 HAGAN								

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

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3367/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20-%20bestemmelser%20til%20arealdelen%20-desember%202024.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 8 498 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_3 **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 478 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 4 874 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal	9 129 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	152
Navn	SKYTTAMYRA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/595/023320041520_REGULERINGSBESTEMMELSER.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annet friområde **Feltnavn** FG1 **Utdyp.** vegetasjonsbelte

Id	152A
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/594/152A.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 129 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 4 874 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 2 476 m^2 **Formål** Offentlig friområde

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 152A

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4

Planbestemmelsene er vedtatt av Formanskapet 08.01.2007, sak 0001/07

****

Plankart datert:18.05.2006
Bestemmelser datert:18.05.2006
Plannr.:152A

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse innenfor planområdet, samt ivareta turvei-forbindelse og bekkeløp gjennom området.

1.2 Bestemmelsene gjelder for område vist med plangrense på plankart datert 18.05.2006. Følgende eiendommer inngår i bebyggelsesplanen: gnr/bnr 7/23 og 7/36.

1.3 Planområdet er disponert til følgende formål:

§ 25, nr. 1, Byggeområder - Konsentrert boligbebyggelse (felt B4)

§ 25, nr. 4, Friområder - Tursti, bekkedrag, vegetasjonsbelte (F)

§ 25, nr. 7, Fellesområder - Felles leke- og rekreasjonsområde (FLR)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis skal det foreligge en komplett og godkjent utomhusplan i målestokk 1:500 for feltet som viser eventuelle private arealer og fellesarealer, interne veier og biloppstillingsplasser, felles lekearealer og plasser samt beplantning.
Terrengmessig behandling skal angis med høydeangivelse.

2.2 Tilgrensende vegetasjonsbelte FG1 langs Gamle Bergensvei i reguleringsplan for Skyttamyra skal inngå som en del av utomhusplanen for felt B4.
Vegetasjonsbeltet skal utformes slik at tilfredsstillende siktforhold mellom spesialområde Gamle Bergensvei SBV og adkomstvei V1 i reguleringsplan for Skyttamyra ivaretas.

2.3 Ved behandling av rammesøknad skal det påses at bebyggelse innenfor felt B4 og fellesområde FLR får en god form og materialbehandling og at bebyggelse i samme felt utføres med harmonisk takvinkel, materialvalg, farger m.m. Kravet gjelder også garasjer og uthus.

2.4 Masser fra anleggsarbeidene skal ikke lagres permanent i området regulert til friområde F og fellesområde FLR.

2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442, eller rundskriv og senere gitte retningslinjer som erstatter disse, skal følges. Dersom tiltak er påkrevet, vil utbygger bekoste dette.

2.6 Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Felt B4

3.1.1 Innenfor felt B4 kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i form av tomannsboliger/kjedede boliger/rekkehus/leilighetsbygg/lavblokker eller lignende, med tilhørende garasjer/garasjeanlegg.

3.1.2 Adkomst/avkjørsel til feltet er vist med pilsymbol på planen.

3.1.3 Maks tomteutnyttelse kan være %-TU = 45% regnet av samlet areal for felt B4 og fellesområde FLR. Garasjeanlegg i u-etasjen skal ikke inkluderes i TU-beregningen.

3.1.4 Bebyggelse innenfor feltet skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Unntak kan gjøres for garasjer, boder, balkonger og terrasser etter vanlige kommunale regler.

3.1.5 Bruksareal under terreng beregnes som følger:
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.
- 50 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 m og 1,5 m.
- 100 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5 m.

3.1.6 Balkonger med dybde inntil 2,5 m og terrasser inngår ikke i TU-beregningen.

3.1.7 Minste uteoppholdsareal (MUA) er:
- MUA = 200 m2 for 3-roms leiligheter eller større
- MUA = 100 m2 for leiligheter med mindre enn 3 rom

Fellesområde FLR skal inngå i beregningen av MUA.

3.1.8 Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 9,0 m og maks mønehøyde 12,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.9 Bebyggelsens hovedvolumer skal ha skråtak.

3.1.10 Det tillates det takarker/takoppløft i inntil 1/3-del av husets lengde.

3.1.11 Parkeringskrav:

I områder med tomannsboliger:

-2 biloppstillingsplasser per bolig hvorav én i garasje/carport. I tillegg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet.

I områder med konsentrert bebyggelse (kjedede boliger/ rekkehus/ leilighetsbygg/ lavblokker):

- 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav én i garasje/carport for kjedede boliger og rekkehus med 3-rom eller mindre og for leilighetsbygg/ lavblokker.
- 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav én i garasje/carport for større kjedede boliger og rekkehus.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Tursti, bekkedrag, vegetasjonsbelte (F)

4.1.1 Området skal tilrettelegges som friområde med tursti, bekkedrag og vegetasjonsbelte.

4.1.2 Nytt bekkeløp skal etableres innenfor området. Bekken skal ha en naturlig oppkobling der det nye løpet møter det gamle bekkeløpet.

4.1.3 Det skal legges inn terskler og/eller kurver, for å hindre at vannet får økt fart.

4.1.4 Området langs bekken opparbeides med naturlik vegetasjon, for ivaretagelse av biologisk mangfold.

4.1.5 I anleggsfasen skal toppdekket langs nytt bekkeløp oppbevares for bruk l angs bekkeløpet.

4.1.6 Bunnen i det nye elveløpet skal utformes slik at elva får en naturlig bunn.

4.1.7 Tursti gjennom området skal opparbeides i maks 2,0 m bredde. Stien kan gruses og den skal slynge seg langs bekken og delvis ligge fra bekken.

4.1.8 Turstien skal forbinde Gamle Bergensvei og tilgrensende naturområder i nord.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles leke- og rekreasjonsområde (FLR)

5.1.1 Området skal benyttes til felles leke- og rekreasjonsområde (FLR), og være felles for eiere av boliger innenfor felt B4.

5.1.2 Innenfor området kan det oppføres mindre paviljong-bygg med maks grunnflate på 100 m2 pr enhet. Bebyggelsen skal inngå i beregning av tomteutnyttelsen %-TU for felt B4. Bebyggelsen kan oppføres inntil 4 m fra formålsgrense.

5.1.3 Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

5.1.4 Bebyggelsen kan ikke benyttes til boareal.

5.1.5 Området skal i størst mulig grad bli liggende med naturlig vegetasjon, men tillates opparbeidet for aktiviteter og bruk i tråd med områdets angitte underformål.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Kjørevei V1 med tilhørende rundkjøring og fortau skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis.

6.2 Grøntarealer langs kjørevei V1 og gang-/sykkelvei/fortau skal opparbeides parallelt med disse.

6.3 Vegetasjonsbeltet (FG1) langs Gamle Bergensvei i reguleringsplan for Skyttamyra skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis.

6.4 Lekeområder innenfor felt B4 skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis.

6.5 Friområde (F) med tursti, bekkedrag og vegetasjonsbelte skal være opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis.

6.6 Ved igangsettingstillatelse for bebyggelse og grunnarbeider innenfor felt B4 gis skal det foreligge dokumentasjon på håndtering av masser, herunder en plan for masseutskifting.

6.7 Ved igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B4 gis skal det foreligge en godkjent plan for håndtering av overvann.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 152

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKYTTAMYRA

Planen er datert 2.7.2003
Planen er revidert 15.7.2004
Planbestemmelsene er datert 2.7.2003
Planbestemmelsene er revidert 8.7.2004
Planbestemmelsene er revidert 6.4.2010 **(gjelder pkt 3.2.2)**

Planen med bestemmelser der vedtatt av Nittedal kommunestyre 25.10.2004, sak 57/04

****

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for variert boligbygging i Skyttamyra.

1.2 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 02.07.03, sist revidert 15.07.04. Følgende eiendommer inngår i reguleringsplanen:
Gnr/bnr 7/23, 7/36, 7/383, 4/525, 203/3, 204/7, 7/34, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 7/384 og 7/385.

1.3 I planen er det regulert områder til følgende formål:

§ 25 nr. 1 Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg (B1-B9)
- Allmennyttig formål – barnehage (BB)

§ 25 nr. 3 Offentlige trafikkområder
- Kjørevei (V1-V2)
- Gang- og sykkelvei (GSV1-GSV2)
- Fortau (FO)
- Bussholdeplass

§ 25 nr. 4 Friområder
- Grøntbelte/vegetasjonsbelte (FG1-FG2)

§ 25 nr. 6 Spesialområde
- Bevaring – vei (SBV)
- Privat parkering (SPP)

§ 25 nr. 7 Fellesområder
- Område for nærmiljøanlegg (FN)
- Grøntområde/lekeområde (FL)
- Felles avkjørsel (FA)

§ 26 Rekkefølgebestemmelser
- Offentlige trafikkområder og fellesområder
- Grøntarealer
- Skolekapasitet
- Støyskjerming

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med søknad om rammetillatelse for det enkelte boligfelt skal det utarbeides en komplett utomhusplan i målestokk 1:500 for feltet som viser private arealer og fellesarealer, interne veier og biloppstillingsplasser, felles lekearealer og plasser samt beplantning. Terrengmessig behandling skal angis med høydeangivelse.

På de felt som grenser inn til Gamle Bergensvei, skal det tilgrensende vegetasjonsbeltet inngå som en del av utomhusplanen for feltet og være opparbeidet før feltet tas i bruk.

2.2 Masser fra anleggsarbeidene skal ikke lagres i området regulert til fellesområde grøntområde/lekeområde (FL) og grøntbelte/vegetasjonsbelte (FG1 – FG2).

2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (T-8/79) eller rundskriv og senere gitte retningslinjer som erstatter disse, skal følges. Dersom tiltak er påkrevet, vil utbygger bekoste dette.

2.4 Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDER (§ 25 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder boliger (B1-B9)

3.1.1 Feltene B1-B9 er regulert til boligformål med tilhørende garasjer/garasjeanlegg.

3.1.2 Bebyggelsen innenfor de enkelt felt skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i feltene. Unntak kan gjøres for garasjer, boder, balkonger og terrasser etter vanlige kommunale regler.

3.1.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt har lik takvinkel.

3.1.4 Det tillates takarker i inntil 1/3 av husets lengde.

3.1.5 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, samt loft og/eller kjeller, eventuelt med underetasje der terrenget gjør dette mulig.

3.1.6 Bruksareal under terreng beregnes som følger:
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.
- 50 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 m og 1,5 m.
- 100 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5 m.

3.1.7 Balkonger med dybde inntil 2,5 m og terrasser inngår ikke i TU-beregningen.

3.1.8 For frittliggende eneboliger og tett småhusbebyggelse skal garasje/carport (egen eller felles) på terrengplan inkluderes i TU-beregningen. For bebyggelsen med garasje i u-etasjen, skal garasjeanlegget ikke inkluderes i TU-beregningen.

3.1.9 Felles parkeringsplasser, eventuelt med garasjer/carporter på terrengplan skal fortrinnsvis legges som vist på illustrasjonsplan datert 02.07.03, sist revidert 15.07.04, men med mulighet for justering/tilpassing til den endelige bebyggelsen.

3.1.10 Parkeringskravet kan reduseres ved spesielle boligtyper (omsorgsboliger o.l.).

3.1.11 Ved behandling av rammesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligfelt utføres med harmonisk takvinkel, materialvalg, farger m.m. Kravet gjelder også garasjer og uthus.

3.2 Byggeområder for bolig (B1, B2, B5)

3.2.1 I boligfeltene skal det oppføres frittliggende eneboliger. Planen viser tomteinndeling og byggegrenser. Pilene markerer adkomst til tomt.

3.2.2 Maksimal tomteutnyttelse er 30% BYA av netto tomteareal.

3.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for eneboliger er MUA = 350 m^2.

3.2.4 Parkeringskrav. Til hver bolig skal det være 2 biloppstillingsplasser, hvorav minst én i garasje/carport. Dersom boligen har sekundærleilighet, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass til denne. Ved oppføring av dobbelgarasje skal det avsettes 1 gjesteparkeringsplass.

3.2.5 Garasje/carport kan settes opp utenfor byggegrensen, men innenfor gjeldende mål:
Parallelt med vei: 2,0 m fra regulert veikant.
Vinkelrett på vei: 5,0 m fra regulert veikant.

3.3 Byggeområder for bolig (B3, B6)

3.3.1 Innenfor feltet skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedete eneboliger, rekkehus e.l.

3.3.2 Maksimal tillatt tomteutnyttelse for B3 er TU = 35 % av netto regulert tomt.
Maksimal tillatt tomteutnyttelse for B6 er TU = 40 % av netto regulert tomt.

3.3.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) er:
- MUA = 200 m^2 for 3-roms leiligheter eller større
- MUA = 100 m^2 for leiligheter med mindre enn 3 rom

3.3.4 Parkeringskrav: Det skal avsettes
- 1,5 biloppstillingsplasser per bolig for boliger med 3-rom eller mindre hvorav én i garasje/carport.
- 2,0 biloppstillingsplasser per bolig for boliger med 4-rom eller mer hvorav én i garasje/carport.

3.3.5 Innenfor B3 og B6 skal det opparbeides lekeområder med plassering og minstestørrelser som vist på reguleringsplanen og illustrasjonsplan datert 02.07.03, sist rev. 15.07.04.
Lekeområdene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3.3.6 Felt B3 og B6 skal i hovedprinsipp bygges ut som vist på illustrasjonsplanen datert 02.07.03 sist revidert 15.07.04. Hvis bebyggelsen ikke er i tråd med hovedprinsippene i illustrasjonsplanen (eks. tomteutnyttelse, antall boliger, lekeareal), kan kommunen kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for feltet.

3.4 Byggeområde for bolig (B4)

3.4.1 Innenfor feltet tillates:
- Konsentrert boligbebyggelse i form av kjedete boliger, rekkehus e.l.
- Åpen småhusbebyggelse og/eller utparsellering av enkelttomter til frittliggende eneboliger.

3.4.2 Maksimal tillatt tomteutnyttelse (TU) er:
- TU = 35 % for konsentrert bebyggelse
- TU = 25 % for åpen småhusbebyggelse

3.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) er:
- MUA = 350 m^2 for eneboliger
- MUA = 200 m^2 for 3-roms leiligheter eller større
- MUA = 100 m^2 for leiligheter med mindre enn 3 rom

3.4.4 Parkeringskrav:
- I områder med åpen småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger):
  2 biloppstillingsplasser per bolig hvorav én i garasje/carport. I tillegg skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet.

- I områder med konsentrert bebyggelse:
  - 1,5 biloppstillingsplasser hvorav én i garasje/carport for 3-roms leiligheter eller mindre
  - 2,0 biloppstillingsplasser hvorav én i garasje/carport for større leiligheter/boliger

3.4.5 Det må for felt B4 utarbeides egen bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise forslag til byggegrense mot friluftsområdene i nordvest, vest og sørvest. Videre skal bebyggelsesplanen vise forslag til trasé for bekken som krysser feltet i dag. Langs bekketraséen skal det anlegges tursti som forbinder Gamle Bergensvei og tilgrensende naturområder i nord. Fellesareal/lekeområder skal avsettes i tråd med gjeldende kommuneplan.

3.5 Byggeområde for bolig (B7, B8)

3.5.1 I boligfeltene skal det oppføres konsentrert bebyggelse i form av kjedete eneboliger, rekkehus e.l.

3.5.2 Maksimal tillatt tomteutnyttelse er TU = 40 % av netto tomteareal.

3.5.3 Minste uteoppholdsareal er MUA = 200 m^2 hvorav 150 m^2 skal være privat.

3.5.4 Parkeringskrav: Det skal avsettes
- 1,5 biloppstillingsplasser per bolig for boliger med 3-rom eller mindre hvorav én i garasje/carport.
- 2,0 biloppstillingsplasser per bolig for boliger med 4-rom eller mer hvorav én i garasje/carport.

3.5.5 I tilknytning til hver boenhet skal det etableres vendehammer på egen tomt som vist på prinsippskisse datert 15.07.04.

3.6 Byggeområde for bolig (B9)

3.6.1 Området er en del av boligområdet B1 regulert i bebyggelsesplan for Skyttaputten, stadfestet 20.08.90, endret 15.06.93. Innenfor B9 skal det etableres et felles garasjeanlegg for eiendommene gnr/bnr 8/104, 105, 106, 107, 108 og 109.

3.6.2 Garasjeanlegget tillates oppført i 2 etasjer i eiendomsgrensen mot parkeringsplassen (SPP) som vist på prinsippskisse datert 15.07.04. Pga. høydeforskjeller mellom SPP og boligene på eiendommene gnr/bnr 8/104, 105, 106, 107, 108 og 109, skal garasjeanleggene ha rett til adkomst med bil fra V1 over SPP. Det må etableres direkte gangforbindelse fra garasjeanleggene og opp til boligene.

3.6.3 Maksimal tillatt tomteutnyttelse er TU = 30 % av netto regulert tomt.

3.7 Byggeområde for allmennyttig formål – barnehage (BB)

3.7.1 Området skal benyttes til barnehage med tilhørende utearealer.

3.7.2 Maksimal tillatt tomteutnyttelse er TU = 35 % av netto regulert tomt.

3.7.3 Kjøreadkomst til barnehagen, vist med pil på planen, er kun retningsgivende. Ved evt. utvidelse av barnehagen, må endelig avkjøring vises på utomhusplan e.l.

3.7.4 Barnehagen skal ha parkering på parkeringsplassen SPP.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25 nr. 3)

4.1 Offentlig kjørevei (V1 – V2)

4.1.1 Forlengelsen av Brennaveien (V1) er regulert til veiklasse S2 i henhold til Statens vegvesens normaler 017 med reguleringsbredde 8,0 m hvorav asfaltert kjørebane har bredde 5 m.

4.1.2 Ny vei (V2) mellom felt B3 og B5 er regulert til veiklasse A2 med reguleringsbredde 7,0 m hvorav asfaltert kjørebane har bredde 4,0 m.

4.2 Gang-/sykkelvei (GSV1-GSV2)

4.2.1 Det skal etableres gang-/sykkelvei (GSV1) langs V1.

4.2.2 GSV1 er regulert med 5,0 meters bredde.

4.2.3 GSV1 går over til fortau i krysset med Gamle Bergensvei.

4.2.4 Det skal etableres gangvei/fortau (GSV2) mellom felt B7 og B8 som krysser V1 og fortsetter nordvestover langs barnehagetomta (BB). GSV2 er regulert med 4,0 meters bredde.

4.3 Fortau (FO)

4.3.1 Det skal etableres fortau (FO) på vestsiden av Myrlia langs feltene B7 og B8.

4.3.2 Fortauet er regulert med 2,5 meters bredde.

5. FRIOMRÅDER (§ 25 nr. 4)

5.1 Grøntbelte/vegetasjonsbelte (FG1-FG2)

5.1.1 Langs begge sider av Gamle Bergensvei (SBV) er det regulert et 5 meter bredt vegetasjonsbelte (FG1).

5.1.2 Parallelt med opparbeidelse av tilgrensende boligfelt eller idrettsanlegg skal vegetasjonsbeltet (FG1) opparbeides med stedegen vegetasjon. FG1 skal inngå som en del av utomhusplanen for nærmiljøanlegget eller det aktuelle boligområdet.

5.1.3 Tillatelse til tynning i vegetasjonsbeltet FG1 kan kun gis av kommunale myndigheter.

5.1.4 Den delen av grøntarealet (FG2) som ligger sør i planområdet mellom barnehagetomten (BB) og gangveien/fortauet GSV2, skal etableres som et vegetasjonsbelte/grøft hvor Skyttabekken/Glanerudbekken skal gå åpen. FG2 skal opparbeides samtidig med tilliggende veiarealer.

6. SPESIALOMRÅDE (§ 25 nr. 6)

6.1 Parkeringsplass (SPP)

6.1.1 Den private parkeringsplassen (SPP) skal eies av GIF og benyttes til parkering for barnehagen og nærmiljøanlegget og til utfartsparkering i tilknytning til Marka.

6.1.2 Eiendommene gnr/bnr 8/104, 105, 106, 107, 108 og 109 skal ha adkomst til fellesgarasjer på B9 via parkeringsplassen (SPP).

6.1.3 Det skal opparbeides minst 50 biloppstillingsplasser på parkeringsplassen.

6.1.4 I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk M = 1:500 for parkeringsplassen som viser adkomst til parkeringsplassen fra V1, organisering og plassering av p-plassene, beplantning, adkomst til tilliggende fellesgarasje, adkomst til barnehagen/nærmiljøanlegget m.m

6.2 Bevaring – vei (SBV)

6.2.1 Gamle Bergensvei (SBV) er vernet som kulturminne. Traséen er regulert med en bredde på 5 m og med et 5 m bredt vegetasjonsbelte (FG1) på hver side.

6.2.2 Det er ikke tillatt med endringer eller inngrep i traséen eller bestående vegetasjon uten forhåndstillatelse av kulturvernmyndighetene.

7 FELLESOMRÅDE (§ 25 nr. 7)

7.1 Område for nærmiljøanlegg (FN)

7.1.1 Nærmiljøanlegget (FN) skal være tilgjengelig for allmennheten og hovedsakelig nyttes til lek, fysiske aktiviteter og uorganisert idrett.

7.1.2 I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk M = 1:500 for området som viser plassering av baner, gangforbindelser, beplantning, adkomster o.l. Der hvor FN grenser inn mot Gamle Bergensvei, skal det tilgrensende vegetasjonsbeltet inngå som en del av utomhusplanen for feltet.

7.2 Grøntområde/lekeområde (FL)

7.2.1 Skogholtet (FL) mellom feltene B6 og B7 skal bevares med dagens vegetasjon og fungere som et naturlig leke- og grøntområde for beboerne i nærområdet.

7.2.2 Gjennom området skal det opparbeides en natursti med bredde 2,0 m som angitt i reguleringsplanen. Stien skal gis fast grusdekke.

7.3 Felles avkjørsel (FA)

7.3.1 Felles avkjørsel (FA) skal være felles for boligtomtene innenfor felt B1 og B2.

7.3.2 Felles avkjørsel er regulert med en bredde på 4,0 m.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Offentlige trafikkområder og fellesområder skal opparbeides før eller samtidig med boligene etter følgende prioritering:

8.1.1 Før nye boliger innenfor felt B6 og/eller B7 og/eller B8 kan tas i bruk, må V1 og paralleltliggende gang-/sykkelvei (GSV1) være opparbeidet fram t.o.m. avkjørsel til felt B6. Samtidig skal også gangvei/fortau (GSV2) inn til tomt for allmennyttig formål barnehage (BB) være ferdig opparbeidet.

8.1.2 Før nye boliger innenfor felt B7 og/eller B8 kan tas i bruk, må i tillegg nytt fortau (FO) i Myrlia langs feltene B7 og B8 være opparbeidet.

8.1.3 Før nye boliger innenfor felt B6 kan tas i bruk, må parkeringsplassen (SPP) med 50 plasser samt nærmiljøanlegg være opparbeidet.

8.1.4 Før nye boliger innenfor felt B3 og/eller B4 kan tas i bruk, må i tillegg resterende del av V1 med tilhørende busslommer, rundkjøring og fortau være ferdig opparbeidet.

8.1.5 Før boliger innenfor felt B1 og/eller B2 og/eller B3 og/eller B5 kan tas i bruk, må i tillegg V2 i sin helhet være ferdig opparbeidet.

8.2 Grøntarealer skal opparbeides etter følgende prioritering:

8.2.1 Grøntarealer og bekketraséer langs kjøreveier og gang-/sykkelveier/fortau opparbeides parallelt med disse.

8.2.2 Vegetasjonsbeltet (FG1) langs Gamle Bergensvei skal opparbeides parallelt med opparbeidelsen av tilstøtende boligfelt og/eller idrettsanlegg.

8.2.3 Tursti innenfor fellesområdet FL skal opparbeides parallelt med opparbeidelsen av felt B6.

8.2.4 Lekeområder innen det enkelte boligfelt skal være opparbeidet før boligene i feltet kan tas i bruk.

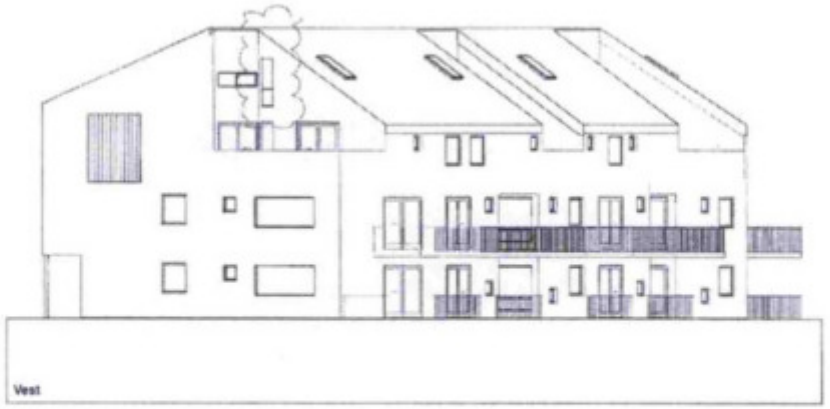
8.3 Skolekapasitet

8.3.1 Utbygging av ett eller flere av delområdene B1 – B8 kan ikke igangsettes før det finnes tilfredsstillende skolekapasitet i skolekretsen.

8.4 Støyskjerming

8.4.1 Støyskjerming av bebyggelsen på den ene siden av Brennaveien på strekningen Briskeveien og fram til eksisterende støyskjerm langs Brennaveien skal være gjennomført før det er gitt brukstillatelse til 60 boenheter innenfor planområdet.

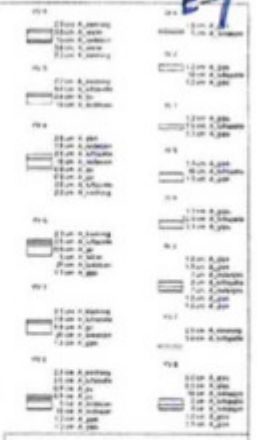
E1



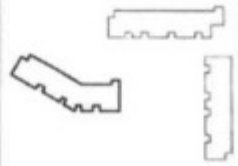








Legende



A4-3001

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skyttamyra. Fnr.94
1481 Hagan

Fasade hus 1

06	RS	OKD	RS / TS / TL
106540	MM	1:100	14.11.08

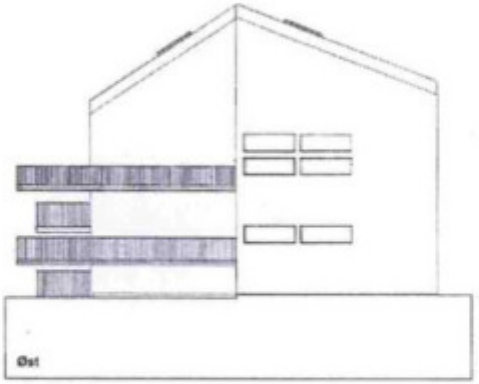
Asplan Viak

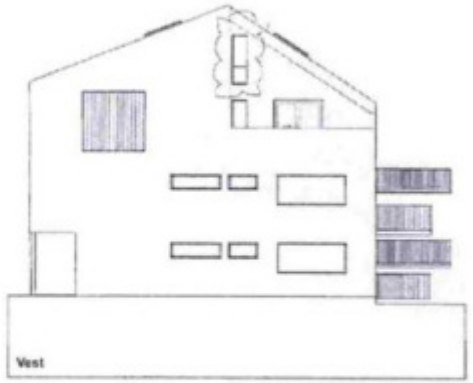
A4-3001

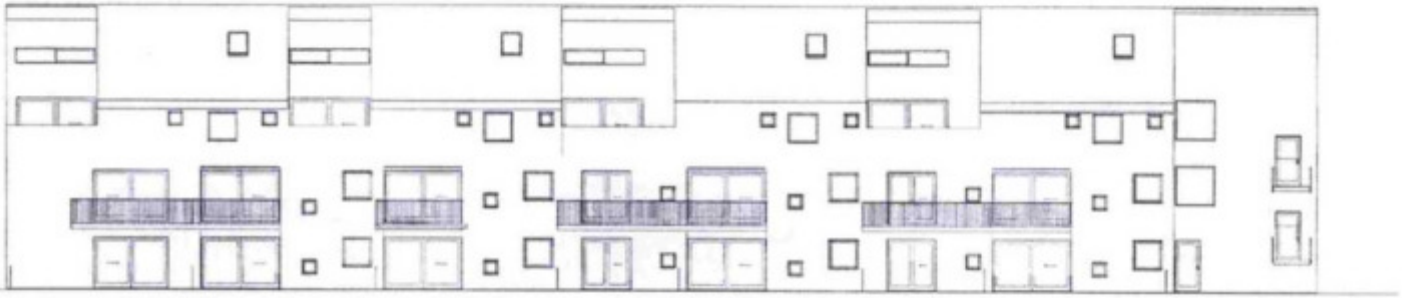
© Asplan Viak AS

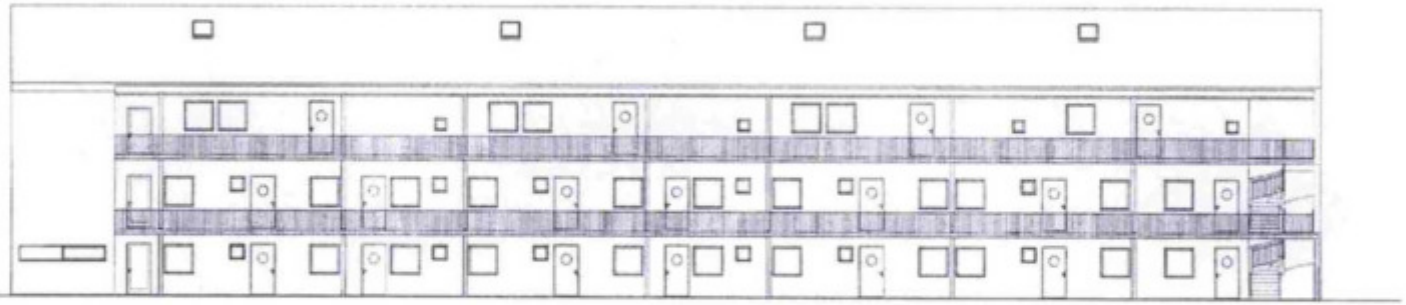
– 7 JAN. 2009

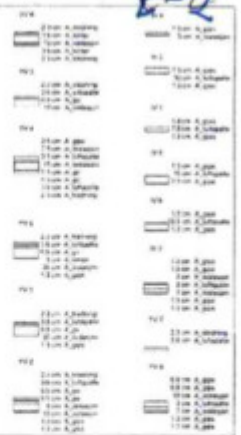
E-2



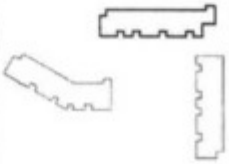








Legends:



A4-3002

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skyttermyra, Fet 84
1081 Høgan

Fasade hus 2

RI	RI	DØ	RI. / TH / TL
130540	MM	1:100	14.11.08

Asplan Viak

A4-3002

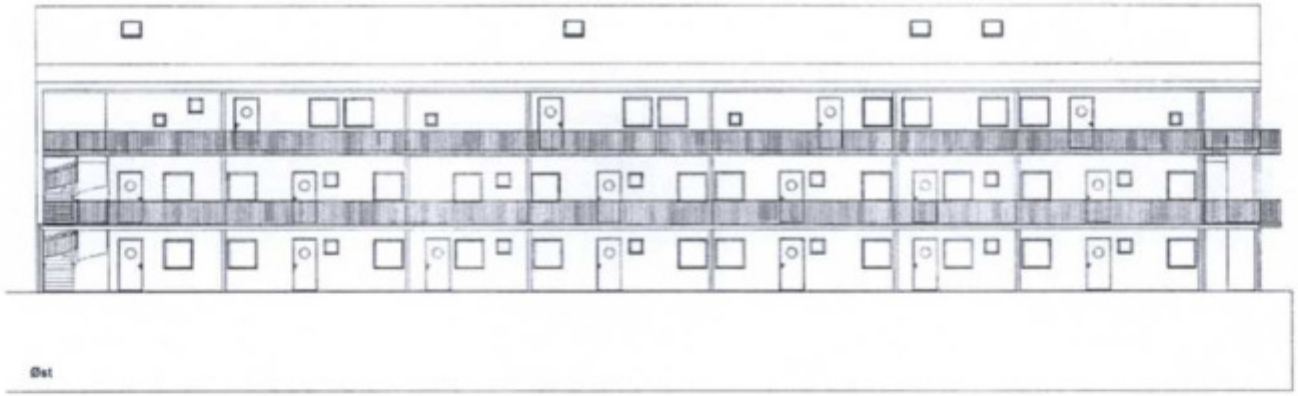
- 7 JAN. 2009

© Asplan Viak AS

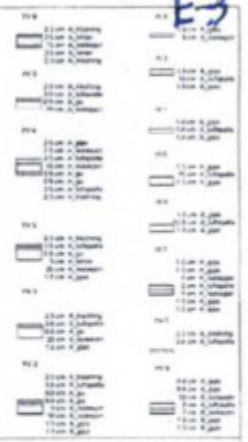
E3



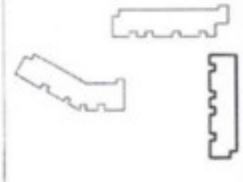








Legende



A4-3003

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skyttamyra, Fall B4
1481 Hagan

Fasade hus 3

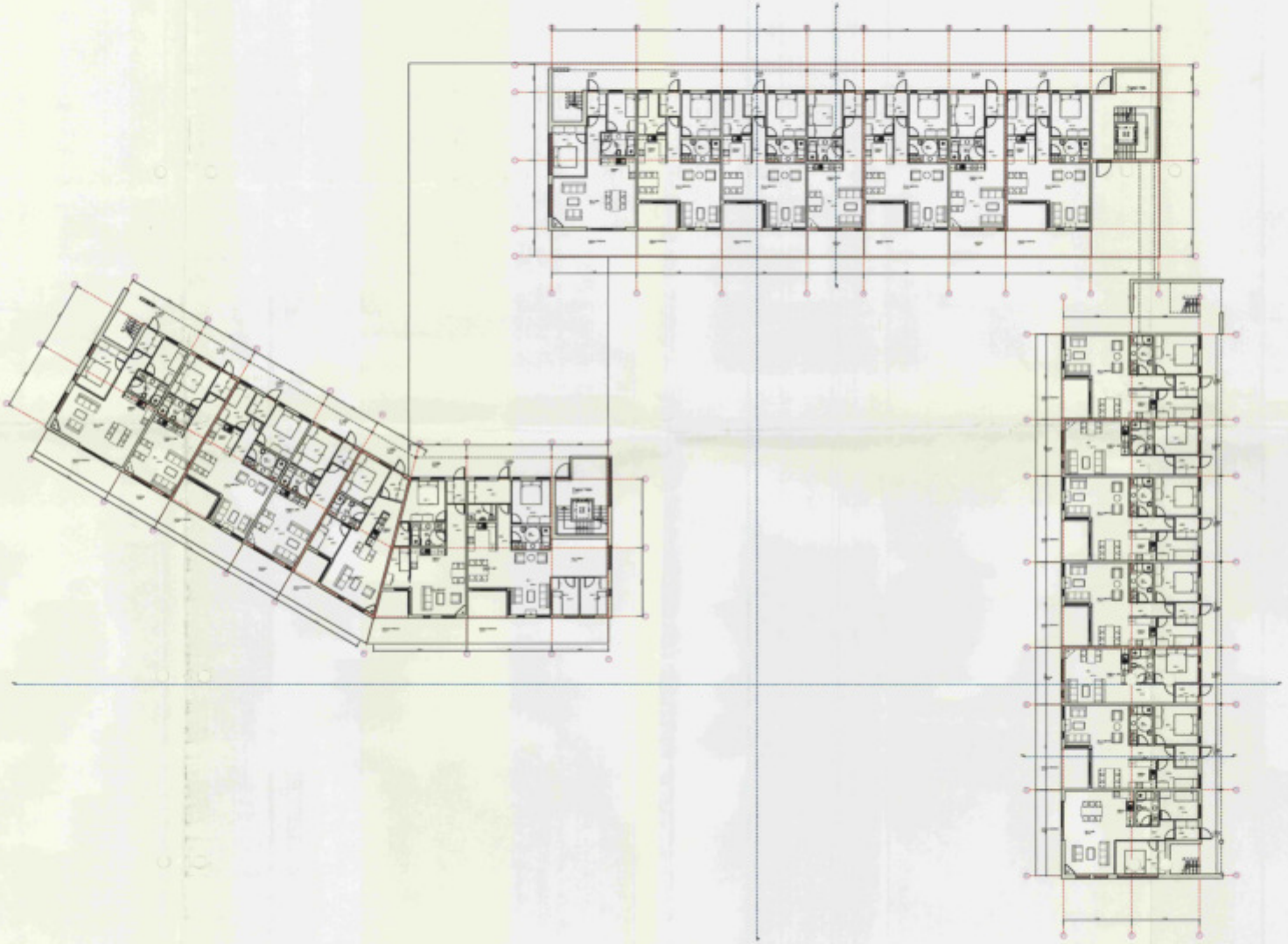
RL	RL	GD	RL / TI / TL
108540	MM	1:100	14.11.08

Asplan Viak

A4-3003

- 7 JAN 2009

© Asplan Viak AS



Legende

ARK ASPLAN VIAK AS

LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Seterhaugen
Skytterrenga, Felt B4
1481 Hagan

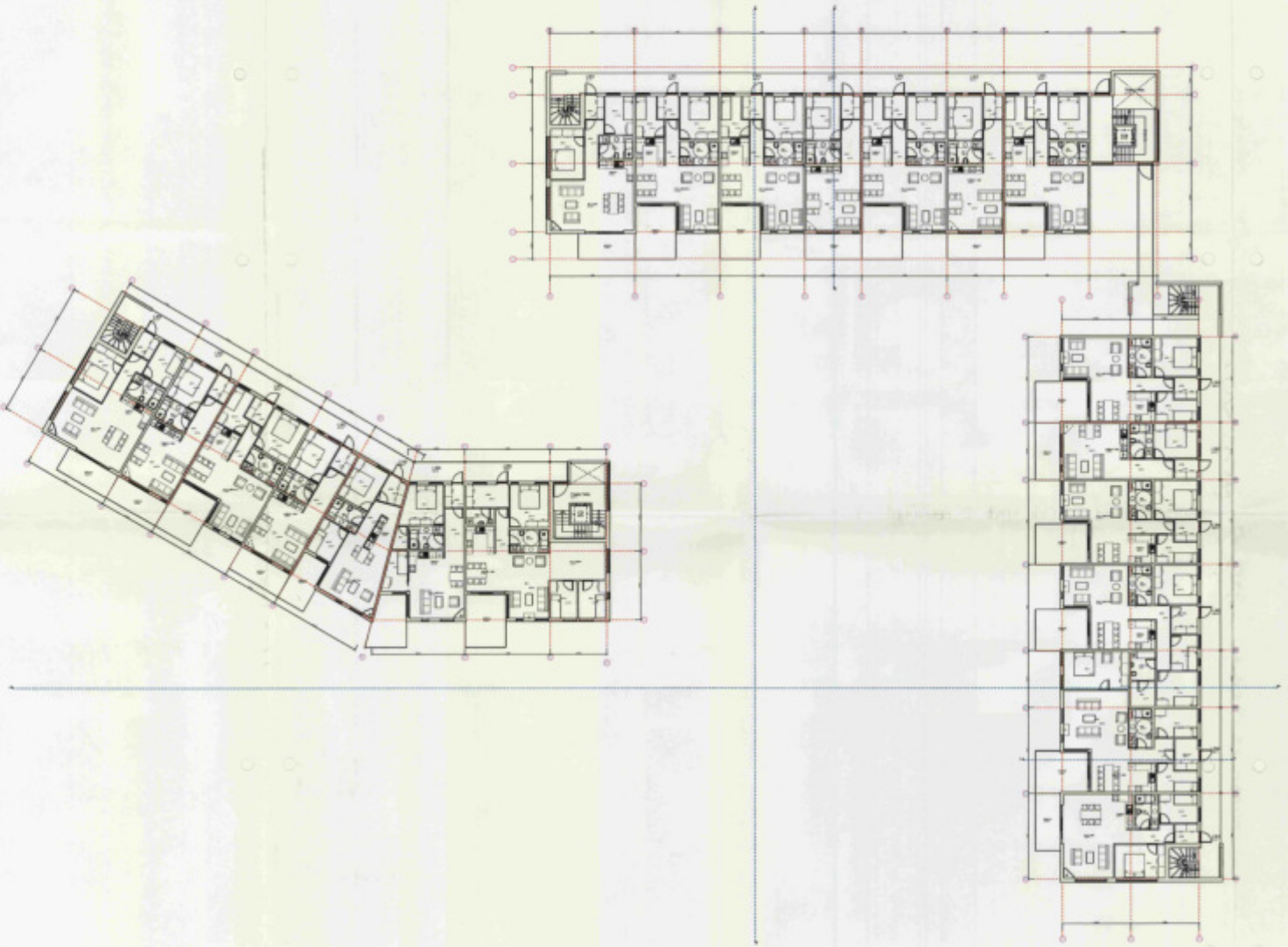
1. 1_etasje

RL	RL	Okt	KA/ SSH
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

A4-11

© Asplan Viak AS



Legende

23 APR 2008

18.7.08

ARK ASPLAN VIAK AS

LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Skyttermyra Boligbygg AS

Seterhaugen
Skyttermyra, Felt B4
1481 Hagan

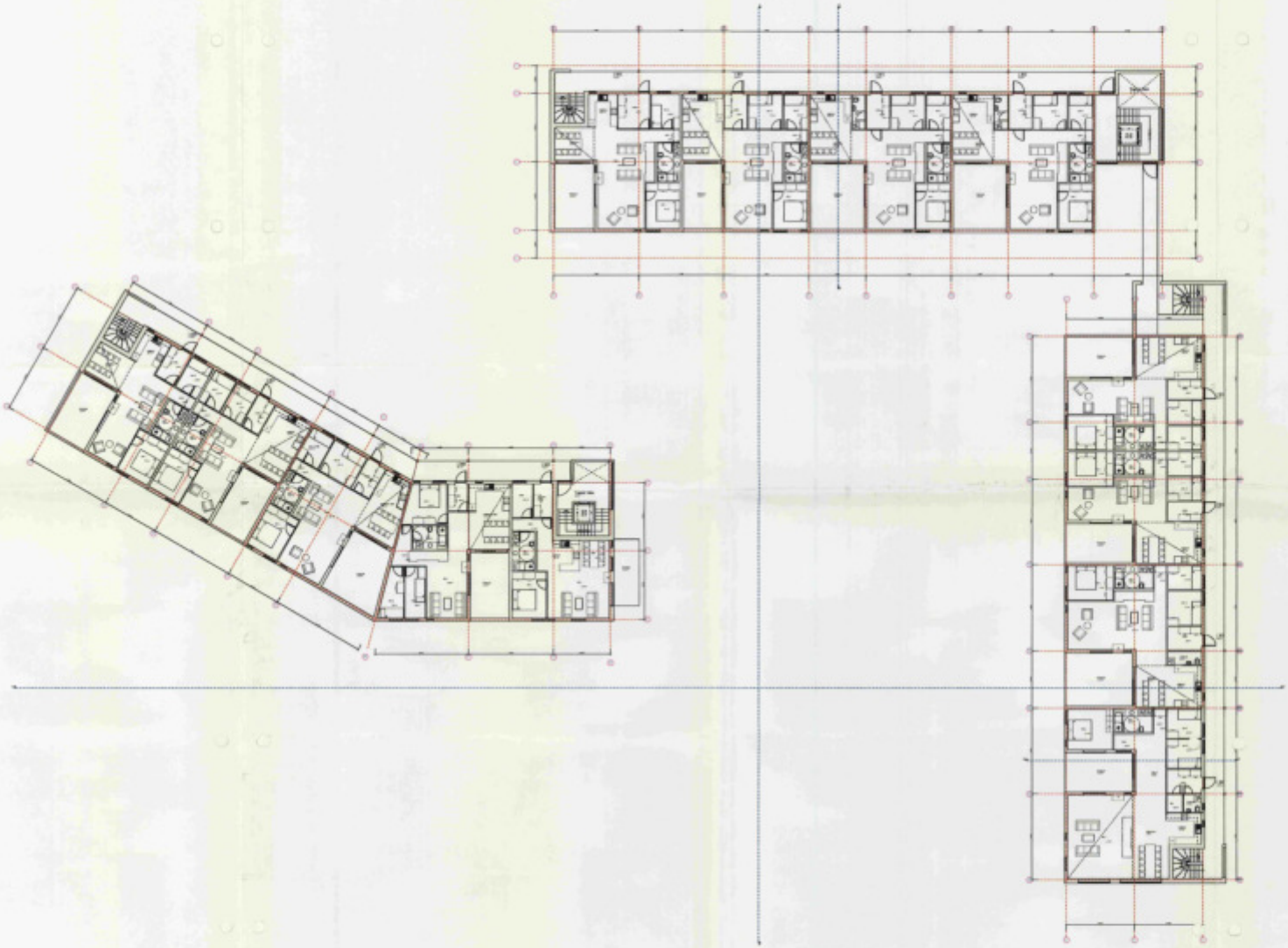
2. 2_etasje

RI	RL	OØ	KA/ SSH
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

A4-12

© Asplan Viak AS OGNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDERS ENN VIAK SKAL IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES I DEN OPPHAVSRETTSLOVEN TILATELSE



Legende

23 APR 2007

18.7.07

ARK ASPLAN VIAK AS

LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Skytterryms Boligbygg AS

Seterhaugen
Skytterryms, Felt B4
1481 Hagan

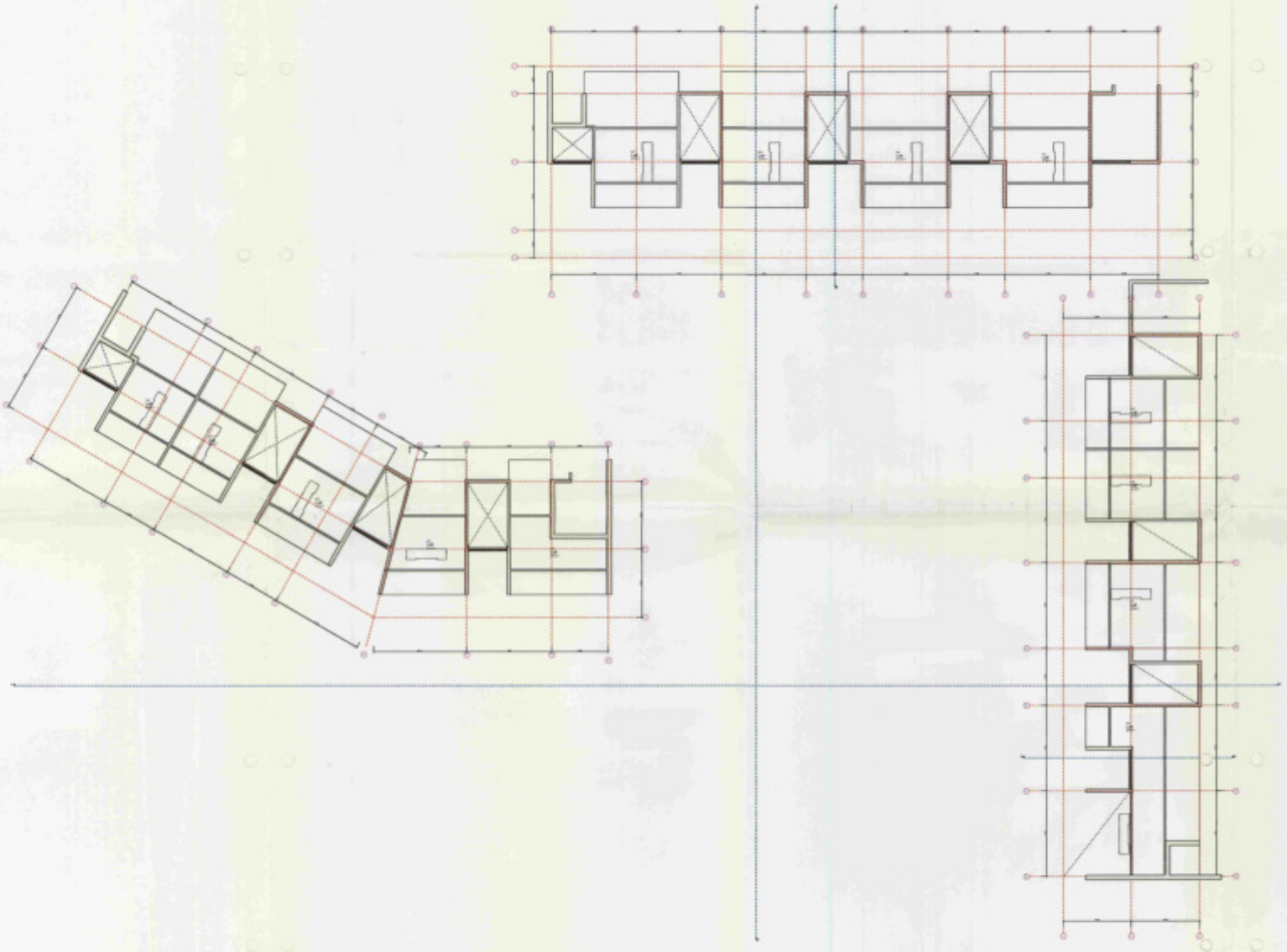
3. 3_etasje

RI	RL	OØ	KA/ SSH
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

A4-13

© Asplan Viak AS



Legende

18.7.07

ARK ASPLAN VIAK AS

LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Skyttermyra Boligbygg AS

Seterhaugen
Skyttermyra, Felt B4
1481 Hagan

4. 4_loft

TEGNET AV	KONTROLL.	GODKJENT	FORMAT
RL	RL	OØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	MÅLT	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

Meldahlsveien 2B
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo

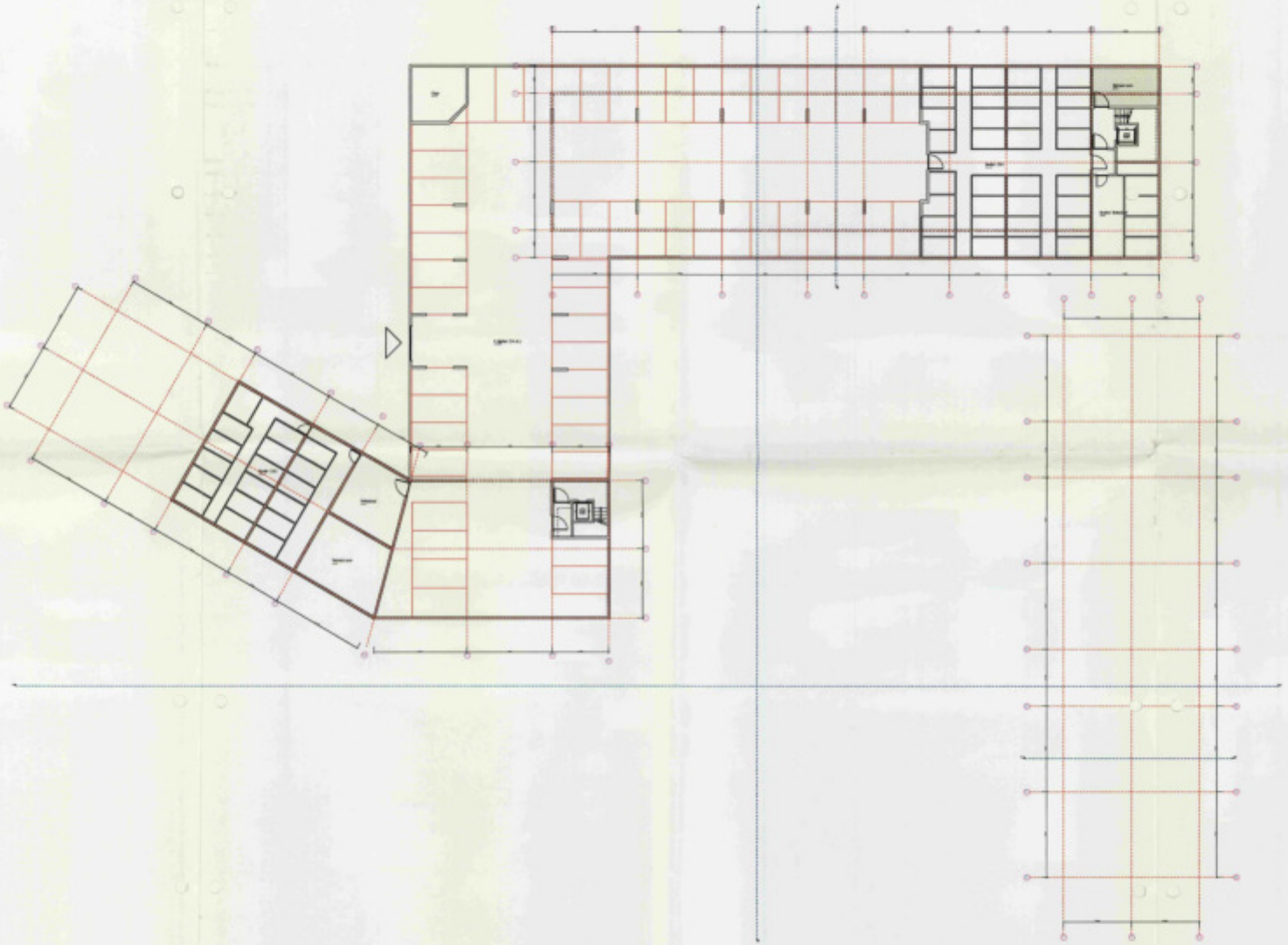
Tlf. 46 49 04 12 Fax. 22 20 31 28

E-post: rune.langseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR. A4-14

REV. NR.

© Asplan Viak AS DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ÅNDSVERKLOVEN OG OPPHAVSRETT TIL ANDRE ÅNDSVERKRETTIGHETER. DEN MÅ IKKE BRUKES, KOPIERES ELLER BEHANDLES I STRID MED OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



Legende

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
18.9.07

25 APR 2007

ARK ASPLAN VIAK AS

LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Skyttarnyra Bolighytte AS

Seterhaugen
Skyttarnyra, Felt B4
1481 Hagan

0. U_etasje

RL	RL	OD	KAV SSH
106540	MM	1:200	17.04.07

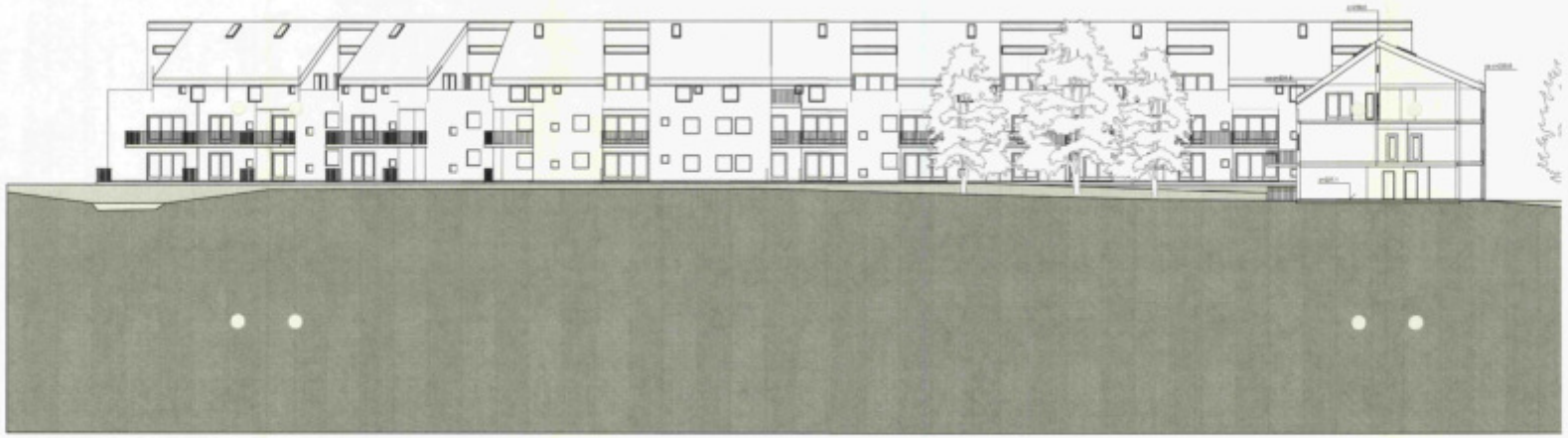
Asplan Viak

A4-17

© Asplan Viak AS DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG KAN IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



1 Snitt 1-1 1:200



Legende

23 APR 2007

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.

ARK	ASPLAN VIAK AS	TF. 45 49 94 72 Fax. 22 20 31 28	
LARK	ASPLAN VIAK AS	TF. 45 49 94 76 Fax. 22 20 31 28	

Rammesøknad

Skytterspra Boligbygg AS

Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

Snitt 1-1 / AA

PROSJEKTERT:	KONTROLL.:	KONTROLL.:	FORMAT:
RL	RL	OØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.:	MED.T:	MÅLESTOKK:	DATO:
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

TEGNINGSNR.: A4-21 REV NR.:

© Asplan Viak AS (DENNE TEGNING OG BESKYTTET ISÆ LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



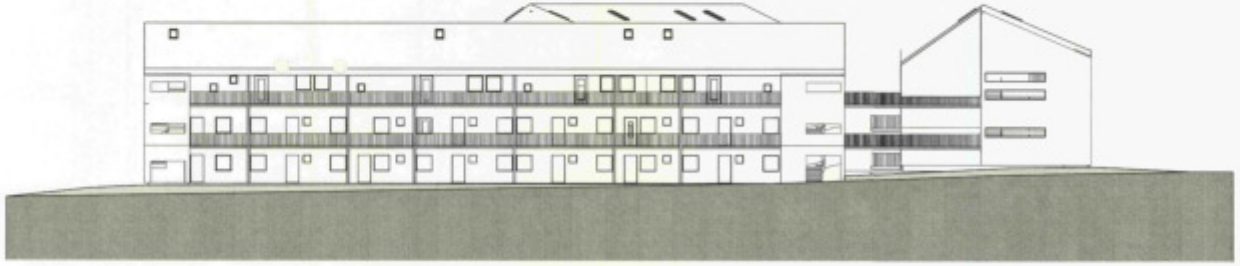
S S Fasade 1:200



Fasade V 1:200



Fasade N 1:200



Fasade Ø 1:200

Legende

25 APR 2007
NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.

ARK ASPLAN VIAK AS
LARK ASPLAN VIAK AS

Rammesøknad

Skyttermyra Borettslag AS

Seterhaugen
Skyttermyra, Felt B4
1481 Hagan

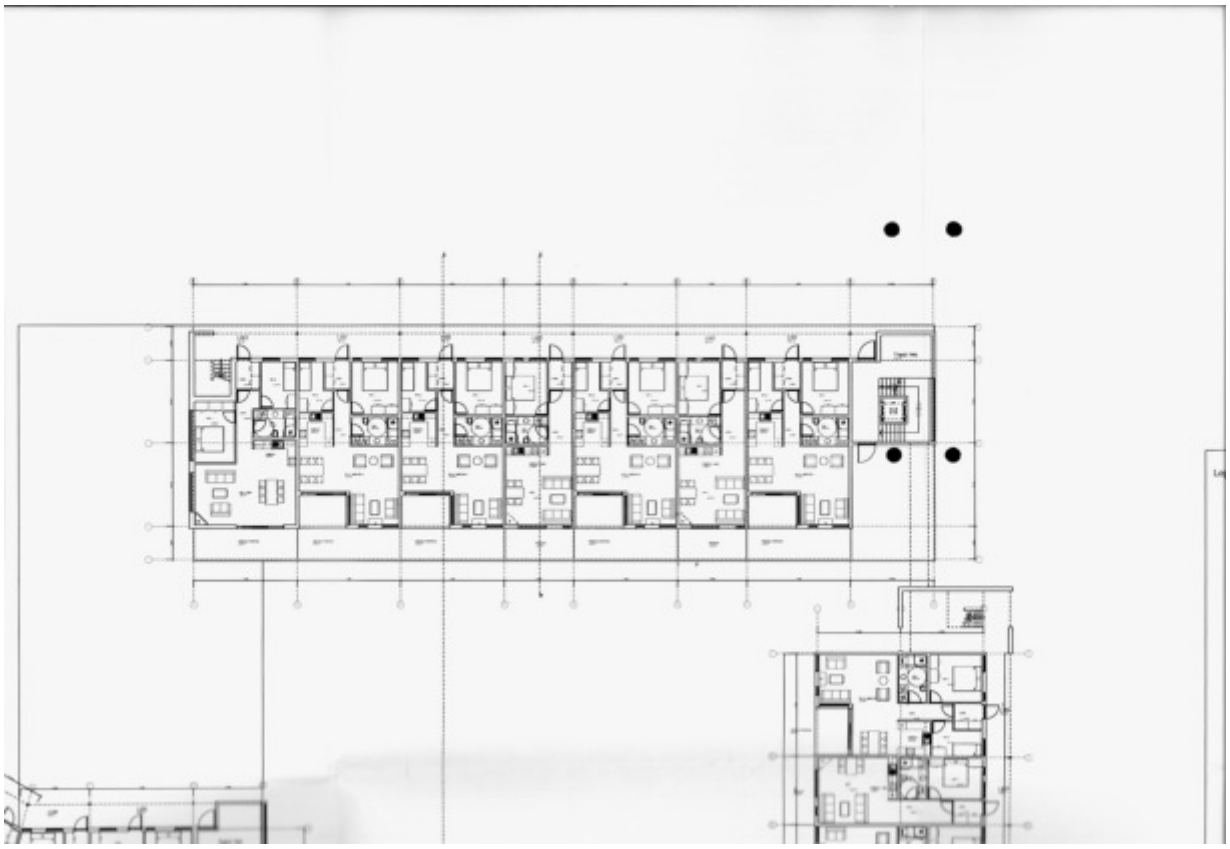
Fasader

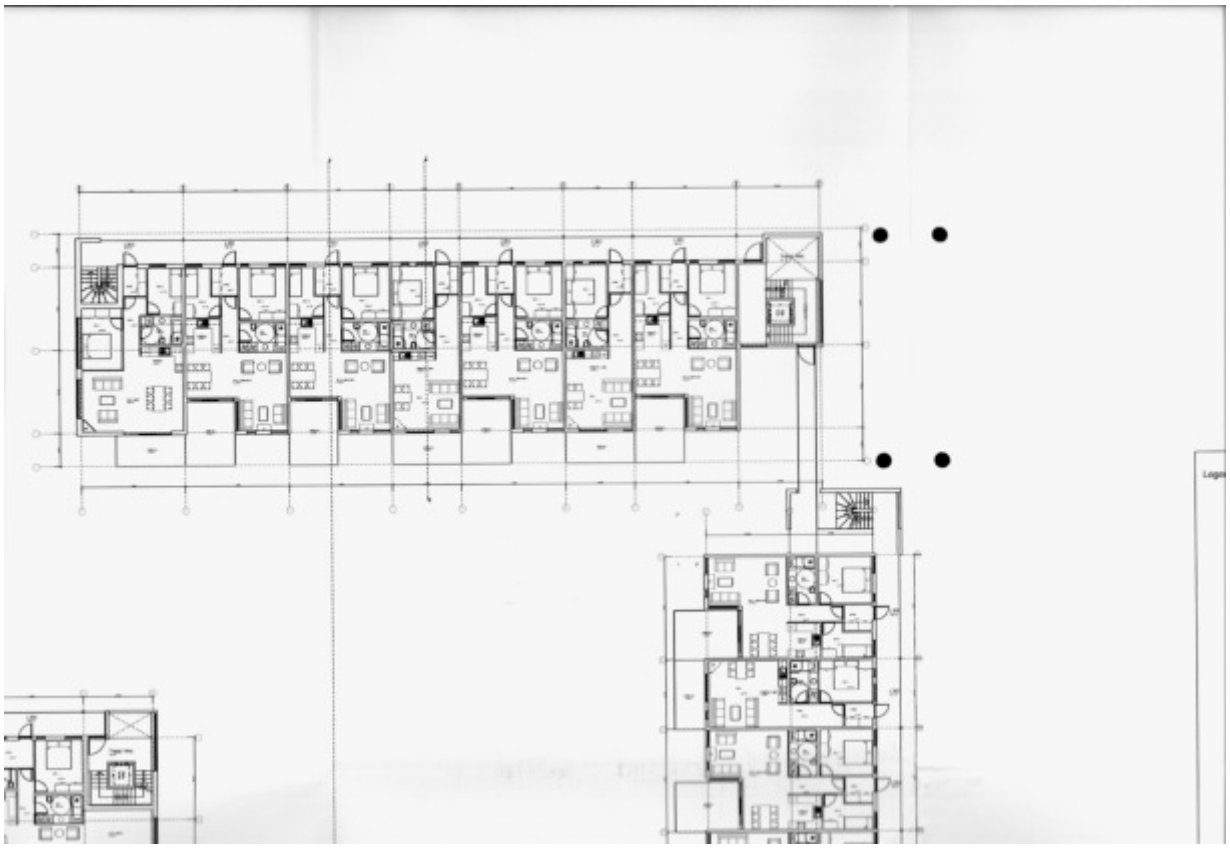
TEGNINGSNR	ENHET(E)	DATO(ER)	TEGNET
RL	RL	OD	KA/ SSH
PROSJEKTNR	REV.	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak

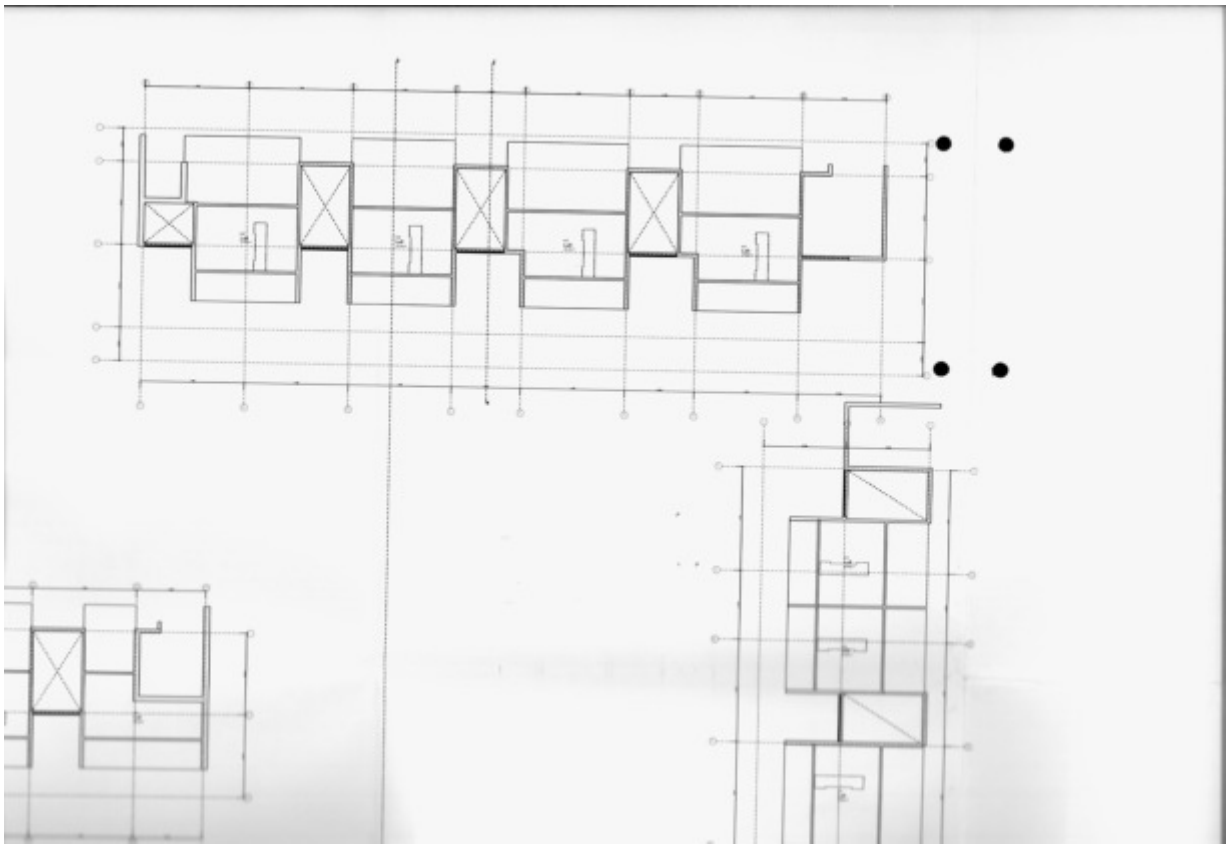
A4-31

© Asplan Viak AS






Legenda



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Asplan Viak AS
Postboks 7163 St.Olavs plass

0130 OSLO

Bnr. 300009562
4 300009560
L 300009559

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
05/3492-21 BYGG 7/23		08.01.2009

FERDIGATTEST
Igangsettingstillatelse er gitt 27.09.2007 og 19.11.2007.

Gjelder:	*Boligblokker på 3 etasjer pluss loft, 54 bo-enheter*
Gnr/Bnr.:	*7/422 (tidligere 7/23)*
Byggested:	*Skyttemyra felt B4, Skyttamyrveien*
Tiltakshaver:	*Skyttamyra Boligbygg AS c/o Larsen Entreprenør AS*
Ansvarlig søker:	*Asplan Viak AS*
Ansvarlig pro.:	*Asplan Viak AS*
Ansvarlig pro.:	*Dr. techn. Olav Olsen AS*
Ansvarlig utf.:	*Oslo Oppmåling AS*
Ansvarlig utf.:	*Johnsen & Stovner AS*
Ansvarlig utf.:	*Tronrud Entreprenør AS*
Ansvarlig utf.:	*Romerike Rør AS*
Ansvarlig utf.:	*Bryn Ventilasjon AS*
Ansvarlig utf.:	*Brødrene Myhre AS (fundamentering peler)*
Ansvarlig utf.:	*Elevator AS (løfteinnretninger)*
Ansvarlig utf.:	*Ringsaker Takelementer AS*

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig.
Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.
Bygningene eller deler av disse må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Nils Magnus Øverbye
overarkitekt
E-post: nils.magnus.overbye@nittedal.kommune.no

Kopi: Tronrud Entreprenør AS, Stamveien 7, 1481 HAGAN
Nittedal Boligbyggelag, Berget 2, 1482 NITTEDAL
Nittedal Brannvesen, her
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her

Byggesaksavdelingen
Moveien 1, 1482 Nittedal
Tlf: 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto: 7101 05 04001
Organisasjonsnr: 971 643 870

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2025

Gnr.:	7	Bnr.:	422	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skyttamyrveien 44						
Merknad:	Seterhaugen BRL, betaler kommunel gebyrer gjennom husleie.						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 44, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 44, 1481 HAGAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23112918	90790	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	5331

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.05.2025 09:16

Eiendom 3232-7/422

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.12.2007	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	0 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	7	Beregnet areal	16488,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	422	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (54)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skyttamyrveien 10	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 12	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 14	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 16	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 18	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 20	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 22	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 24	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 26	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 28	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 30	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 32	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 34	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 36	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 38	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 40	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 42	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 44	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 46	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 48	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 50	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 52	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 54	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 56	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 58	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 60	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 62	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 64	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 66	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 68	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 70	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 72	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 74	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 76	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 78	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 80	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 82	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 84	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 86	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 88	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 90	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 92	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 94	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 96	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skyttamyrveien 98	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 100	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 102	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 104	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 106	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 108	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 110	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 112	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 114	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal
Skyttamyrveien 116	1481 Hagan	Midtskogen	Søndre Nittedal	Nittedal

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.12.2007	Kart- og delingsforretning	3232-7/36	Berørt	0
		3232-7/422	Mottaker	15213,1
		0233-7/423	Berørt	0
		3232-7/411	Berørt	0
		3232-7/23	Avgiver	-15213
		3232-7/21	Berørt	0
08.06.2009	Sammenslåing	3232-7/422	Mottaker	1275,6000000000004
		0233-7/423	Avgiver	-1275,5
14.12.2012	Kartforretning	3232-7/23	Avgiver	-16488,7
		3232-7/36	Berørt	0
		3232-7/411	Berørt	0
		3232-7/422	Mottaker	16488,7
		3232-7/21	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3232-7/422	Mottaker	0
18.05.2021	Oppmålingsforretning	3232-7/21	Avgiver	-1026,1
		3232-7/449	Mottaker	1026,1
		3232-7/422	Berørt	0
		3232-7/411	Berørt	0
		3232-8/44	Berørt	0
		3232-7/21	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3232-7/422	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300009560			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.09.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	4018/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	4018/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	151	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	151	4	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	141	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	132	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	560/0	0/0	560/0
H02	Hovedetasje	7	562/0	0/0	562/0
H03	Hovedetasje	4	501/0	0/0	501/0
H04	Hovedetasje	0	426/0	0/0	426/0
U01	Underetasje	0	1969/0	0/0	1969/0

Bygg 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300009559			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.09.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	1916/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	17	Areal, totalt (bruk/brutto)	1916/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	141	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	151	4	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	121	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	121	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	517/0	0/0	517/0
H02	Hovedetasje	6	531/0	0/0	531/0
H03	Hovedetasje	4	465/0	0/0	465/0
H04	Hovedetasje	0	403/0	0/0	403/0

Bygg 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300009562			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.09.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	2077/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	19	Areal, totalt (bruk/brutto)	2077/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	108	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	68	2	2	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	69	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	56	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	104	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	106	1	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	138	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	120	4	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	111	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	564/0	0/0	564/0
H02	Hovedetasje	7	581/0	0/0	581/0
H03	Hovedetasje	5	511/0	0/0	511/0
H04	Hovedetasje	0	421/0	0/0	421/0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skyttamyrveien 44
Andelsnr. 114 Orgnr. 992396776 i Nittedal kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0236

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 92 80 63 46
E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater