PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

LYSÅSSTUBBEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

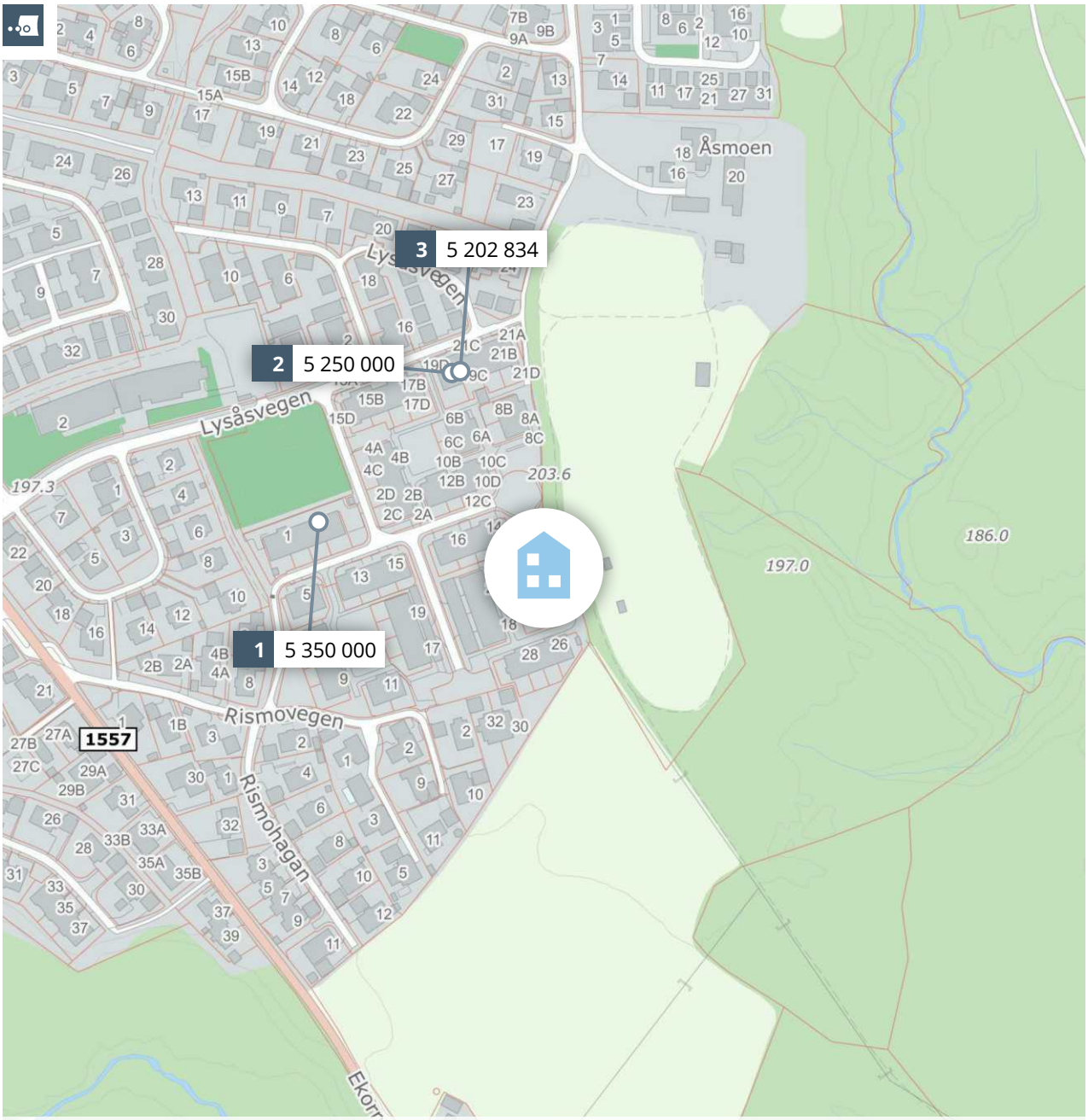
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LYSÅSSTUBBEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lysåsstubben 24, 2052 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 81 BNR 349 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS EKORNRUD

Verdivurdert til

5 490 000

16 432	5 506 432	40 193
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	3 974
Formue	6 818
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysåsstubben 3				22.08.2025	5 250 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**36 149**
	148 m²	2012	2. etg	3 sov						
2	Lysåsvegen 19 D				24.09.2025	4 990 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**40 076**
	131 m²	2014	2. etg	4 sov						
3	Lysåsvegen 19 C				10.09.2025	5 300 000	**5 200 000**	2 834	5 202 834	**35 882**
	145 m²	2014	2. etg	3 sov						

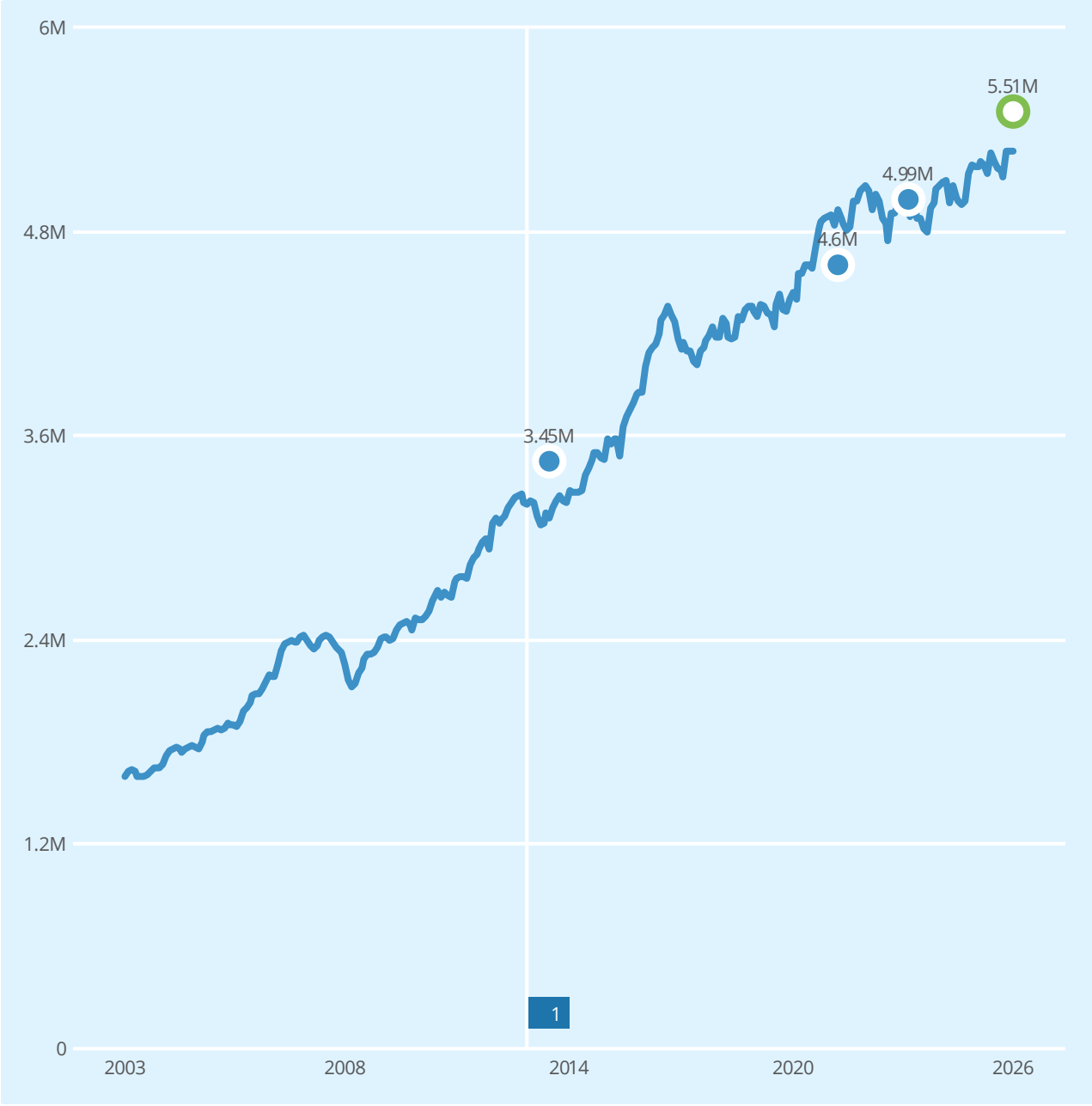
Familievennlig 4-roms leilighet med balkong - Hems - Garasje med plass til 2 biler - Barnevennlig og rolig område.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.06.2023	21.06.2023	01.12.2023	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000
12.08.2021	20.08.2021	01.10.2021	4 450 000	4 600 000	0	4 600 000
21.02.2014		21.02.2014	-	3 450 000	-	3 450 000

Leiligheter til salgs i EKORNRUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 394 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
219
dager

Leiligheter solgt i EKORNRUD grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

4.6M
4.5M
4.4M
4 307 000 Prisantydning i snitt
4 213 000 Salgspris i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 504 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

46 273 EKORNRUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

40 193 Lysåsstubben 24 Totalpris 5 506 432

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lysåsstubben 24, 2052 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 81, bnr. 349, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22551-1127 **Eiendomsverdi ref nr:** JF5291

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

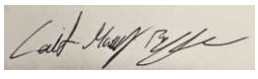
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO

LEMA BOLIG AS

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt og i god teknisk stand. Det er ikke avdekket vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak. Enkelte bygningskomponenter er forbi halvparten av sin forventede levetid, og normalt vedlikehold eller oppgraderinger må på sikt påregnes. Forholdene vurderes å være i tråd med det som kan forventes av en bolig av tilsvarende alder og konstruksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Boligen er oppført med yttervegger i trekonstruksjon og utvendig liggende trekledning. Taket er et mønet skråtak av trekonstruksjon, tekket med betongtakstein og undertaksplater. Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall, mens vindskier er i tre.

Type: Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter .Vinduer med tre-lags isolerglass.
Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Ytterdør i tre med glass felt.
Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til balkong på 13kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang.
Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt
at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant
dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke
boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Boligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i baderomsgulv, samt vedfyring.

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater
Himling: Trepanel
Himlingshøyde:
Ca. 2.70 meter, målt i stue (laveste punkt) Ca 5 meter på det høyeste.
Ca. 2.39 meter målt på bad. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Etasjeskiller i betong.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.
Retningsavvik er målt til ca. 13mm
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og gang.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Pipe:
Type: Elementpipe
Synlighet: Alle sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.
Type: Trapp i Stålkonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90m.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.
Flislagte vegger og malt trepanel i himling med downlights.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg fra bod.
Måleresultat: under 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i
konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Bad/vaskerom
Flislagte vegger og og gulv, med malte trepanel i himling.

Innredning med glatte fronter og profilert innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.
Flislagte vegger og malt trepanel i himling med downlights.

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Beskrivelse av eiendommen

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen
Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.
Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17
Tilluft i spalte under dør.

bad og våtsone grenser mot naboenhet og bak fastmontert kjøkken slik at hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013
Hvitevarer: Integrert platetopp, Stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom
Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.

Avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap på vask/bad.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Balansert ventilasjon ihht TEK10

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand. Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

Bereder på 194 liter plassert på bad/vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet
branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

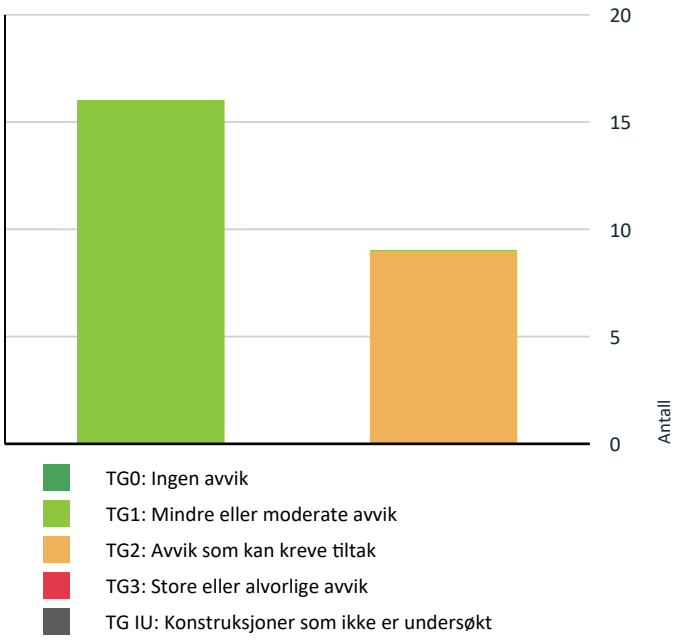
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert innredet hems med adkomst via ettermontert spindeltrapp. Løsningen er ikke i tråd med godkjente byggesaks- og plantegninger for boligen. Utover dette samsvarer plantegninger i hovedsak med dagens bruk. Forholdet bør avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Malt overflater utenom 2 soverom
2025	Modernisering	Spilevegg i stue og kjøkken.
2025	Modernisering	Utvendig maling alle boliger utvendig
	Modernisering	Plassbygde hyller på loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Type: vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Type: Ytterdør i tre med glass felt.
Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong på 13kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang.
Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt
at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant
dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke
boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater
Himling: Trepanel
Himlingshøyde:
Ca. 2.70 meter, målt i stue (laveste punkt) Ca 5.0 meter på det høyeste.
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Ca. 2.39 meter målt på bad.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.
Retningsavvik er målt til ca. 13mm
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og gang.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

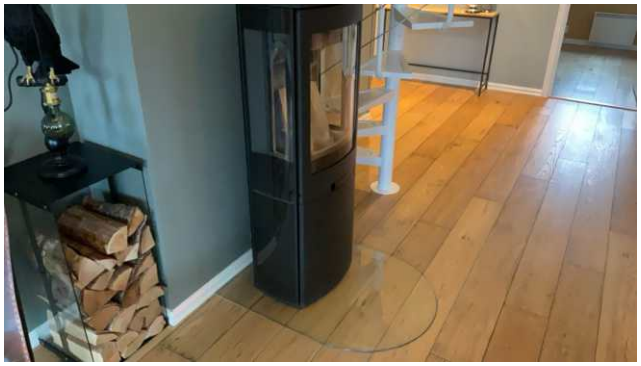
Pipe:
Type: Elementpipe
Synlighet: Alle sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i Stålkonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90m.

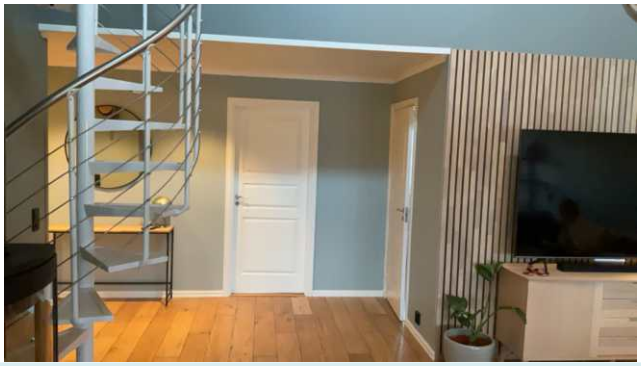
Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt trepanel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i normal stand, det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Porselensfliser vurderes som modne i et levetidsperspektiv og er forbi halvparten av veiledende forventet brukstid. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik (som sprekkdannelser eller løs/heftsvikt), men alderen tilsier økt oppmerksomhet. Vurderingen bygger på SINTEF/Byggforsk sin metodikk for levetidsintervaller (veiledende, ikke absolutte) og bransjeerfaring for flisoverflater. Boligen er 13 år, hvilket innebærer at komponenten har passert midtpunktet av typisk intervall for slike overflater. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende oppfølging av fuger, overflate og heft (bomlyd, sprekkdannelser, løs flis).
Planlegg for fornyelse/utskifting på sikt, koordinert med øvrige våtromskomponenter (særlig tettesjikt/membran), basert på samlet tilstand og ønsket pålitelighet.

Ved videre bruk uten oppfølging øker risikoen for gradvis funksjonssvekkelse (slitte/misfargede fuger, punktvis heftsvikt, sprekkdannelser). Dersom overflaten svikter, kan fuktvandring gi følgeskader – særlig hvis tettesjikt også er modent. TG2 opprettholdes inntil tilstand og restlevetid er nærmere dokumentert

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avvik i silikonfuge under toalett mot toalettkasse og gulv, dette kan tyde på noe bevegelighet i toalett eller lignende, forholdet bør utbedres og silikonfuge bør remonteres

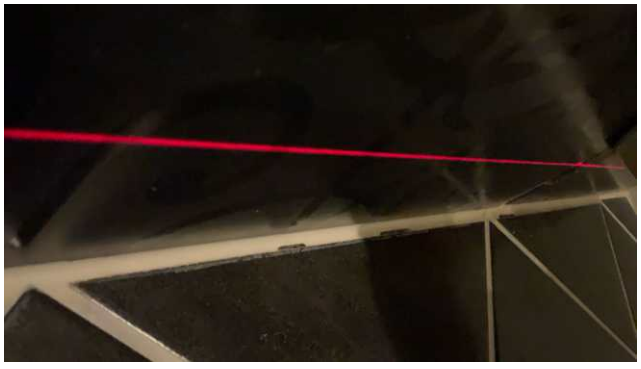
Porselensfliser vurderes som modne i et levetidsperspektiv og er forbi halvparten av veiledende forventet brukstid. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik (som sprekkdannelser eller løs/heftsvikt), men alderen tilsier økt oppmerksomhet. Vurderingen bygger på SINTEF/Byggforsk sin metodikk for levetidsintervaller (veiledende, ikke absolutte) og bransjeerfaring for flisoverflater. Boligen er 13 år, hvilket innebærer at komponenten har passert midtpunktet av typisk intervall for slike overflater. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende oppfølging av fuger, overflate og heft (bomlyd, sprekkdannelser, løs flis).
Planlegg for fornyelse/utskifting på sikt, koordinert med øvrige våtromskomponenter (særlig tettesjikt/membran), basert på samlet tilstand og ønsket pålitelighet.

Ved videre bruk uten oppfølging øker risikoen for gradvis funksjonssvekkelse (slitte/misfargede fuger, punktvis heftsvikt, sprekkdannelser). Dersom overflaten svikter, kan fuktvandring gi følgeskader – særlig hvis tettesjikt også er modent. TG2 opprettholdes inntil tilstand og restlevetid er nærmere dokumentert



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

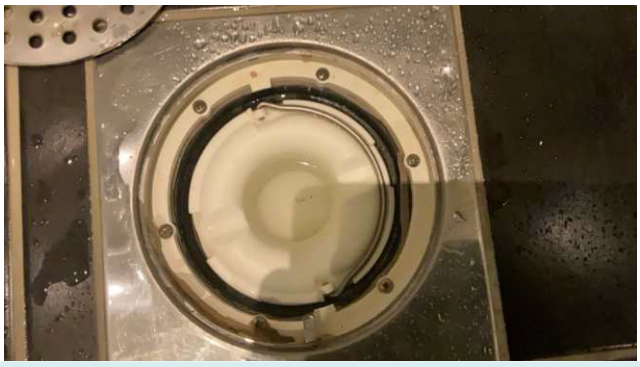
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, og vegghengt klosset med innebygget sisterne.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg fra bod.
Måleresultat: under 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i
konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte trepanel i himling.

Innredning med glatte fronter og profilert innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt trepanel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, og enkelte riss og sprekker av betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Porselensfliser vurderes som modne i et levetidsperspektiv og er forbi halvparten av veiledende forventet brukstid. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik (som sprekkdannelser eller løs/heftsvikt), men alderen tilsier økt oppmerksomhet. Vurderingen bygger på SINTEF/Byggforsk sin metodikk for levetidsintervaller (veiledende, ikke absolutte) og bransjeerfaring for flisoverflater. Boligen er 13 år, hvilket innebærer at komponenten har passert midtpunktet av typisk intervall for slike overflater. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Det er avdekket et boret hull i flis bak vaskemaskin. Utførelse og tetting rundt gjennomføringen er ukjent, og det kan ikke verifiseres om fugemasse eller annen forsegling er utført i tråd med anbefalt praksis for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende oppfølging av fuger, overflate og heft (bomlyd, sprekkdannelser, løs flis).
Planlegg for fornyelse/utskifting på sikt, koordinert med øvrige våtromskomponenter (særlig tettesjikt/membran), basert på samlet tilstand og ønsket pålitelighet.

Ved videre bruk uten oppfølging øker risikoen for gradvis funksjonssvekkelse (slitte/misfargede fuger, punktvis heftsvikt, sprekkdannelser). Dersom overflaten svikter, kan fuktvandring gi følgeskader – særlig hvis tettesjikt også er modent. TG2 opprettholdes inntil tilstand og restlevetid er nærmere dokumentert

Gjennomføringen må kontrolleres nærmere og tettes forskriftsmessig med egnet produkt for våtrom. Det anbefales å få vurderingen utført av fagkyndig som kan avklare om flis, fuger og eventuelt underliggende membran er påvirket.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Porselensfliser vurderes som modne i et levetidsperspektiv og er forbi halvparten av veiledende forventet brukstid. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik (som sprekkdannelser eller løs/heftsvikt), men alderen tilsier økt oppmerksomhet. Vurderingen bygger på SINTEF/Byggforsk sin metodikk for levetidsintervaller (veiledende, ikke absolutte) og bransjeerfaring for flisoverflater. Boligen er 13 år, hvilket innebærer at komponenten har passert midtpunktet av typisk intervall for slike overflater. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende oppfølging av fuger, overflate og heft (bomlyd, sprekkdannelser, løs flis).
Planlegg for fornyelse/utskifting på sikt, koordinert med øvrige våtromskomponenter (særlig tettesjikt/membran), basert på samlet tilstand og ønsket pålitelighet.

Ved videre bruk uten oppfølging øker risikoen for gradvis funksjonssvekkelse (slitte/misfargede fuger, punktvis heftsvikt, sprekkdannelser). Dersom overflaten svikter, kan fuktvandring gi følgeskader – særlig hvis tettesjikt også er modent. TG2 opprettholdes inntil tilstand og restlevetid er nærmere dokumentert



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

bad og våtsone grenser mot naboenhet og bak kjøkken slik at hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013
Hvitevarer: Integrert platetopp, Stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom





Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.

avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse



TEKNISKE INSTALLASJONER

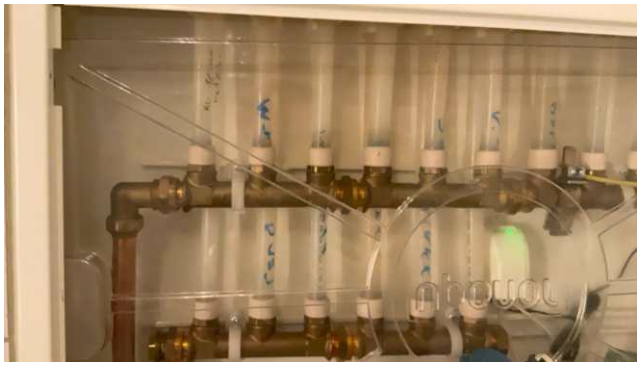
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i vannskap på vask/bad.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

balansert ventilasjon ihht TEK10

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand.
Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder på 194 liter plassert på bad/vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

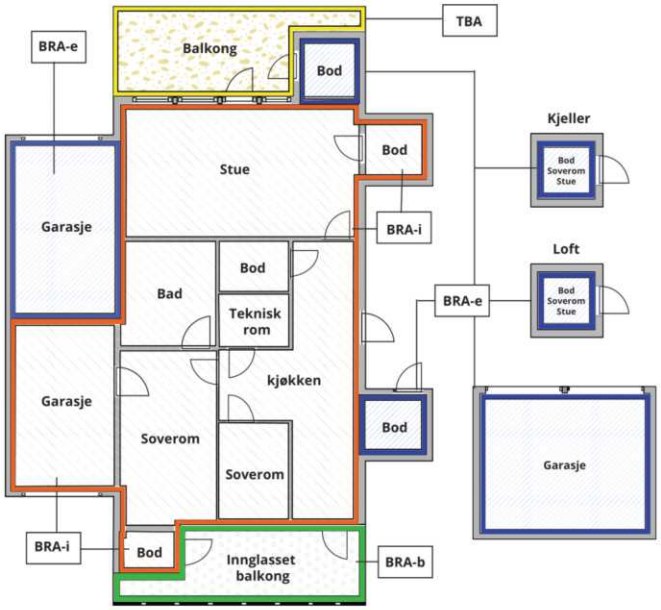
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	126	7		133	13
Hems	11			11	
SUM	**137**	**7**			**13**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod	Kjellerbod	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert innredet hems med adkomst via ettermontert spindeltrapp. Løsningen er ikke i tråd med godkjente byggesaks - og plantegninger for boligen. Utover dette samsvarer plantegninger i hovedsak med dagens bruk.
Forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	81	349		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lysåsstubben 24

Hjemmelshaver
Engeseth Aina, Gustafson Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lysåsstubben 24 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Ekornerud, like utenfor Jessheim sentrum. Området har nærhet til skole, barnehager, turstier og gode rekreasjonsmuligheter. Det er gang- og sykkelvei hele veien inn til Jessheim sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og kulturtilbud. Gode kollektivmuligheter og kort vei til offentlig kommunikasjon gir enkel tilgang til både Oslo og Gardermoen. Et trygt og etablert område med kort vei til det meste i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og plen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Gustafson	Aina Engeseth

Gateadresse
Lysåsstubben 24

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260078

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje på membran over garasje anlegget. Det er gjort utbedringer med dette. Graving og rep. av membran. Dreneringen er utbedret. Jobben er utført av KH Maskiner og Membraner og Taktekking i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: KH Maskiner har stått for graving/drenering i 2024. Membraner og Taktekking AS. Rep. og legging ny membran i 2024. Fargerike Sletvold. Malt hele Sameiet i 2025

Arbeid utført av: KH Maskiner. Membraner Og Taktekking AS. Fargerike Sletvold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260078

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

Beskrivelse: Ja i forbindelse med lekkasje garasjeanlegg.

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: 121260078

Tilleggskommentar

Hele sameiet/fasade malt av Fargeriket Sletvold i 2025

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: 121260078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Gustafson	0d5ec7640e7c21eb722a1 94a83948d4f02550fc3	06.03.2026 13:52:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Engeseth	63375c28afacde349f83d 8f69d507c4c49f1efa9	06.03.2026 14:00:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260078

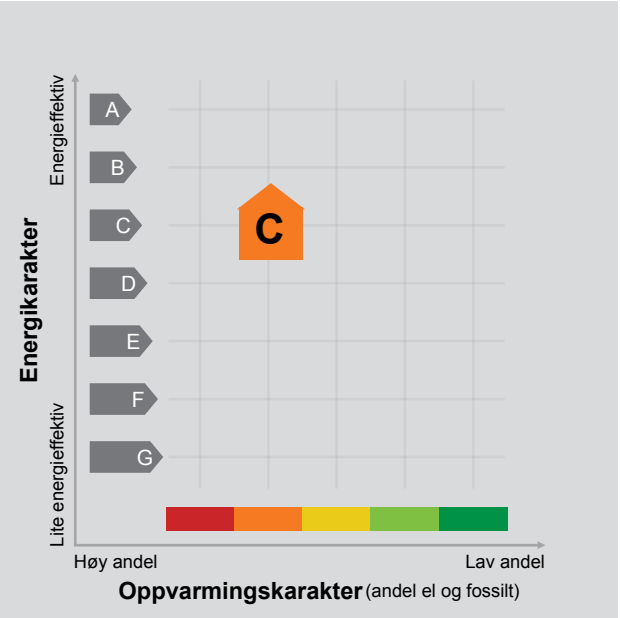
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Lysåsstubben 24
Postnummer	2052
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398943
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	a4859d70-2a8d-4a41-ae52-104abf14c119
Dato	06.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 81, bnr. 349, snr. 23 i Ullensaker
Adresse: Lysåsstubben 24, 2052 JESSHEIM
Onr. 121260078

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.974,-

Felleskostnader inkluderer Løpende drift, tv/internett, gårdsrenhold, strøm/avdrag lån

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 168,-
avdrag Kr 385,-
og driftsutgifter Kr 3421,-

Utestående krav: 0,- pr 9/3-26

Forsikret i Fremtind Polisenr * Forfall 1. i hvert kv. Betalt Yc.

Andel felles gjeld kr. 16.432,- pr 9/3-26
Långiver / lånenr. DnB 1636.91.74659
Lånets totale saldo 462.728 pr 9/3-26
Lånetype Serielån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 5,75 pr
Dato siste termin 31/10-2029

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 6.818,- pr 31/12-25
Total formue kr. 191.981,- pr 31/12-25

Andre opplysninger

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

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

* 147980/84, -8130, -8147, -8167, -8202

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 6.500,-

Innhenting av opplysninger Kr 0,-

Evt. andre gebyrer Kr 0,-

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Torkild Liaan

Adresse:

Telefon: 46747428

Fax:

E-post: torkildliaan@gmail.com

Send svar til: oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Jessheim 9/2-26

Vekst Økonomi AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Pb. 212 - 2051 Jessheim
Org.nr. 922 163 618

Forretningsførers stempel/underskrift

Innkalling til årsmøte i
Lysåsstubben 3 Boligsameie
Gystad Velhus den 28.april 2025 kl.18:30

Saksliste:

1. Konstituering
    a. Valg av møteleder
    b. Opptak av navnefortegnelse
    c. Valg av referent og person til å undertegne protokoll
    d. Godkjenning av innkallingen

2. Årsberetning 2024

3. Årsregnskap 2024

4. Revisors beretning for 2024

5. Forslag fra styret
    a. Fastsettelse av styrehonorar
    b. Fastsettelse av felleskostnader fra 01.01.2026

6. Innkomne forslag

    Forslag til vedtektsendring – anskaffelser over 100 000 (eller 200 000) kroner:

7. Budsjett 2025-2028

8. Valg av styre

2. Styrets årsberetning for 2024

Se vedlagte årsberetning

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsrapport godkjennes»

3. Årsregnskap for 2024

Se vedlagte årsregnskap med noter

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres konto for udekket tap.»

4. Revisors beretning for 2024

Se vedlagte beretning fra selskapets revisjonsforbindelse BDO AS – det er gitt en «ren» beretning for regnskapsåret 2024

Styrets forslag til vedtak:

«Revisors beretning tas til etterretning»

5. Forslag fra styret

a) Godtgjørelse til styret for 2025

Styrets forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2025 foreslås fastsatt til kr 50.000-.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, desember 2025.

b) Endring av felleskostnadene fra 1.januar 2026

Sameiet ser fortsatt behov for å bygge opp egenkapital for å stå bedre rustet til å ta større vedlikeholdsoppgaver fremover. I tråd med (og innenfor tidligere årsmøtets vedtak om ramme for endring av felleskostnadene) vil styret øke de månedlige felleskostnadene med 10% fra 01.01.2026.

Styrets forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2026.

6. Innkomne forslag

Forslag til vedtektsendring – anskaffelser over 100 000 (eller 200 000) kroner:
Seksjonseier: Eugen Sanev, Lysåsstubben 20

Jeg ønsker å fremme et forslag om **endring av sameiets vedtekter** for å sikre en trygg og ansvarlig forvaltning av våre midler.

De fleste av oss er kjent med at anskaffelser er avgjørende for å opprettholde og forbedre våre felles fasiliteter og tjenester. Dermed er viktig at vi har klare retningslinjer for å sikre at vi sameiere får mest mulig verdi for pengene våre og opprettholder høy kvalitet.
Dagens praksis med NS 8410 og NS 8400 innebærer flere usikkerheter som kan unngås ved å følge offentlige anskaffelsesregler.

Forslag til Vedtektsendring:
Anskaffelser over 100 000 (eller 200 000) kroner:

- Alle anskaffelser som overstiger 100 000 kroner, skal gjennomføres i tråd med offentlige anskaffelsesregler. Dette inkluderer å følge prosedyrer som sikrer konkurranseutsetting, transparens og rettferdighet.

Formål:
Formålet med denne endringen er å redusere usikkerhetene knyttet til NS 8410 og NS 8400, og sikre at våre verdier som sameie og beboere blir ivaretatt på best mulig måte.
Ved å følge offentlige anskaffelsesregler vil vi kunne garantere en trygg og ansvarlig forvaltning av våre penger.

Gjennomføring
Jeg foreslår at vi oppretter en dedikert anskaffelseskomité for å overvåke og gjennomføre disse prosessene. Komitéen kan bestå av frivillige beboere og styremedlemmer som har ansvar for å identifisere behov, evaluere tilbud, og anbefale leverandører til styret. Deretter skal styret kalle inn til et møte for å stemme over tiltaket. Dette møtet kan gjerne være et digitalt møte via Teams eller tilsvarende plattform for å sikre bred deltakelse.

Oppfordring til Vedtak
Jeg oppfordrer styret til å vurdere og vedta denne vedtektsendringen, og til å innkalle til et møte for å diskutere de foreslåtte tiltakene. Det er viktig at vi som beboere føler oss involvert og har tillit til at våre felles midler blir forvaltet ansvarlig.

Styrets kommentarer:

Ser det som et godt forslag som man kan ha med i vedtektene
Er også viktig at man tar med notat mhp styrets ansvar på slike anskaffelser også med det mandatet styret har for å ha vedlikehold og kunne påse at ting blir utført på dette i sameiet
Dette er viktig og ha med slik at, en ikke kommer i en situasjon der en ikke får utført nødvendig vedlikehold og et styre blir holdt ansvarlig i etterkant som beskrevet under også:

Ansvar for vedlikehold
Styreansvaret er knyttet opp til styrets oppgaver. Styret må ivareta sine oppgaver slik de følger etter blant annet lov, vedtekter, vedtak fra generalforsamlingen og retningslinjer. Særlig har styret et ansvar for vedlikehold av eiendommen. Styrets vedlikeholdsplikt følger blant annet av eierseksjonsloven § 57, men også av de fleste sameieres vedtekter.
Området som styret er ansvarlig for vedlikehold på er i utgangspunktet alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. eierseksjonsloven § 33 første ledd. Dette omfatter i korte trekk innvendige og utvendige fellesarealer, men også felles installasjoner som rør og lignende.

Ansvar til å vedlikeholde
Det kan ofte oppstå uenigheter på årsmøte eller innad i styret om hva som er nødvendig vedlikehold av eiendommen. Andelseiere kan ha ulik økonomi eller ulike interesser i bygget. Styret kan derimot ikke vente på enighet på årsmøte.
Styret har et selvstendig ansvar og mulighet for å forplikte de øvrige andelseierne, jf. blant annet eierseksjonsloven § 60. Dersom styret ikke fatter beslutning om å gjennomføre det nødvendige vedlikeholdet kan dette påføre andelseierne et økonomisk tap som styremedlemmene da kan stå personlig ansvarlig for.

Ansvar etter utført vedlikehold
Når det er utført vedlikehold i sameiet kan styremedlemmene være personlig ansvarlige for å reklamere over mulige mangler med arbeidet, overfakturering eller andre forhold som kan påføre andelseierne et økonomisk tap. Det er viktig å vite om tidsfristene og prosedyren for å vise til mangler eller annet mangefult arbeid, men også å ha fagkunnskapen for å kunne kontrollere arbeidet.

Men foreslår at man tilpasser det seksjonseier tar opp med punktene over for at styre ikke skal kunne komme i en "skvis" og at styremedlemmer blir personlig ansvarlig for at vedlikehold ikke utføres, ref. eierseksjonsloven § 60

Oppsummert er det et veldig bra forslag som vi må ta med oss videre.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025

Det fremlegges ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 2.738.678 og samlede driftskostnader på kr 2.448.000 som igjen vil gi et budsjettert overskudd på driften med kr. 290.678 for året 2025.

Netto finanskostnader er beregnet til kr 54.447

Årsresultat for 2025 er budsjettert til kr 236.231,-

Budsjettert overskudd går til reduksjon av opparbeidet udekket tap.

«Fremlagt budsjett legges frem som orienteringssak for seksjonseierne»

8. Valg av styre

Styrets innstilling til nytt styre er gjengitt her:

Leder	Torkild Lian	Ikke å valg	2024-2026
Styremedlem	Janne Margrethe Braathen	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Rune Gustafson	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Egzona Lulaj	Ikke på valg	2024-2026
Varamedlem	Ingrid Therese Tønsberg Nilsen	Ikke på valg	2024-2026
Varamedlem	Carl Otto Saugen	Ikke på valg	2024-2026

Valgkomitee	Eli Johannessen	Ikke på valg	2024-2026
Valgkomitee		På valg	2025-2027

Årsmøtets vedtak:

BankID Signing
Tore Hansen
2025-04-29
BankID Signing
Rune Gustafson
2025-04-29

Protokoll fra årsmøte i Lysåsstubben 3 Boligsameie Gystad Velhus den 28.april 2025 kl.18:30

Saksliste:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder
Tore Hansen (forretningsfører) ble valgt til møteleder

b. Opptak av navnefortegnelse
Totalt 21 (herav 3 fullmakter) av 32 seksjonseiere var representert på årsmøtet.

c. Valg av referent og person til å undertegne protokoll
Tore Hansen (forretningsfører) ble valgt til referent og Rune Gustafson ble valgt til å signere protokollen i sammen med referent.

d. Godkjenning av innkallingen
Det var ingen merknader til innkallingen hvor denne så ble godkjent.

2. Årsberetning 2024

Årsmøtets vedtak:
Styrets årsrapport ble gjennomgått og deretter godkjent.

3. Årsregnskap 2024

Årsmøtets vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Årets resultat på kr – 1.111.734,- disponeres slik:

Anvendelse av opparbeidet vedlikeholdsfond	kr 350.000
Anvendelse av opptjent annen egenkapital	kr 337.127
Overført konto for udekket tap	kr 424.607

4. Revisors beretning for 2024

Årsmøtets vedtak:
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

5. Forslag fra styret

a) Forslag til styrehonorar

Årsmøtets vedtak:

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2025 fastsettes til kr 50.000,-.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, desember 2025.

b) Endring av felleskostnadene

Sameiet ser fortsatt behov for å bygge opp egenkapital for å stå bedre rustet til å ta større vedlikeholdsoppgaver fremover. I tråd med (og innenfor tidligere årsmøtets vedtak om ramme for endring av felleskostnadene) vil styret øke de månedlige felleskostnadene med 10% fra 01.01.2026.

Årsmøtets vedtak:

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2026.

6. Innkomne forslag

A. Forslag til vedtektsendring – anskaffelser over 100 000 (eller 200 000) kroner:

Vedtak:

Årsmøtet besluttet å ikke endre vedtektene i denne omgang. Styret jobber videre med forslaget og ser om dette kan innarbeides i en «enklere» form. Forslag legges frem for seksjonseierne til ny vurdering/avstemming på et senere tidspunkt.

7. Budsjett 2025

Det ble fremlagt ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 2.738.678 og samlede driftskostnader på kr 2.448.000 som igjen vil gi et budsjettert overskudd på driften med kr. 290.678 for året 2025.

Netto finanskostnader er beregnet til kr 54.447

Årsresultat for 2025 er budsjettert til kr 236.231,-

Budsjettert overskudd går til reduksjon av opparbeidet udekket tap.

«Fremlagt budsjett ble lagt frem som orienteringssak for seksjonseierne»

8. Valg av styre

Årsmøtet valgte nytt styre som angitt nedenfor.

Leder	Torkild Lian	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Janne Margrethe Braathen	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Rune Gustafson	Ikke på valg	2024-2026
Styremedlem	Egzona Lulaj	Ikke på valg	2024-2026
Varamedlem	Ingrid Therese Tønsberg Nilsen	Ikke på valg	2024-2026
Varamedlem	Carl Otto Saugen	Ikke på valg	2024-2026

Valgkomitee	Eli Johannessen	Ikke på valg	2024-2026
Valgkomitee		På valg	2025-2027

Jessheim, 28.april / 29.april 2025

Tore Hansen
Sign.

Rune Gustafson
Sign.

LYSÅSSTUBBEN 3 BOLIGSAMEIE
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. STYRETS SAMMENSETNING

Styreleder	: Torkild Lian
Styremedlem	: Rune Gustafson
Styremedlem	: Egzona Lulaj
Styremedlem	: Janne Margareth Braathen
Varamedlem	: Carl Otto Saugen
Varamedlem	: Ingrid Therese Tønsberg Nilsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Vekst Økonomi AS

Revisor er BDO AS, Kirkegata, 2000 Lillestrøm v/Anders Bjerke.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A **Virksomhetens art.**
Eierseksjonssameiet ble stiftet 17.02.2014 og er registrert i Brønnøysundregisteret med org.nr. 913 638 115.

Sameiet er registrert som et eierseksjonssameie. Sameiet har forretningskontor i Ullensaker kommune og har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr 81, bnr 349 i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 32 boenheter, fordelt på 4 bygninger med følgende adresser, Lysåsstubben 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28, samt 32 plasser i felles garasjebygg med Lysåsstubben 2 Boligsameie.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23.mai 1997 nr. 31.

B **Ansatte / arbeidsmiljø / likestilling**
Sameiet har ingen fast ansatte, men leier inn arbeidskraft der det er behov. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

C **Ytre miljø**
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

D **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**
Sameiet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

E **Styrets sammensetning**
Sameiets styre består av 2 menn og 2 kvinner.

F **Overdragelse av eierseksjoner**

I løpet av 2023 har det vært følgende overdragelser av eierseksjoner.

Snr 8	- 10.12.2024	Ingar Rudi til Richard Rydningen Schart
Snr 24	– 24.03.2024	Rune Cato Mevold til Simen Myrvang og Thea Pettersen
Snr 30	– 01.07.2024	Torvald D Hagen til Jane Granvold
Snr 32	– 11.01.2024	Grefsen Eiendom AS til Ingrid Therese Tønsberg Nilsen

G **Styrets drift**

- Lovpålagt årskontroll på brannanlegg og sprinkleranlegg
- Lovpålagt årskontroll på heisanlegg
- Årlig service kontroll på låsesystemer i sameiet
- Årlig kontroll av elanlegg
- Diskusjoner med sameiene 1,2,3,4 mhp TOMA og Telia avtale felles
- TOMA har spylt takrenner og hatt kontroll på tak og takstein + klipping av felles hekker ved garasje og lekeplasser
- TOMA har også utført ekstra spyling etter endt gravearbeid garasje
- 3 ekstra ladepunkter elbil installert. Dvs at det er fult i tavle pr dags dato og ikke plass til flere ladere
- Bytte av 2 låser i hoveddører. Kan være flere nødvendig
- Graving med drenering garasje fullført
- Maling sameie påbegynt

På grunn av den økonomiske situasjon har sameiet valgt å flytte kostnader for følgende til 2026

- Lastfordeling (har hatt kontroll og er 50% tilgjengelighet enhver tid på kveld)
- 4G/5G nett i heisanlegg (Er utvida 2/3G nett ut 2027 pr dags dato)
- Varmekabel regulator foran garasjeport
- Eventuell utvidelse av ladepunkter elbiler

Parkering

Seksjonseierne har parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er 5 leiligheter på gnr 81 bnr 350 (Lysåsstubben 2 Boligsameie), som har tinglyst bruksrett for en garasjeplass m/tilhørende bod, til hver av sine 5 seksjoner i garasjeanlegget på denne eiendommen, gnr 81 bnr 349. I bestemmelsene fremgår det hvilke 5 garasjeplasser som er avsatt til seksjon 1,2,3,4 og 5 i Lysåsstubben 2 Boligsameie, gnr 81 bnr 350.

Bruksretten og bestemmelsene er tinglyst på begge eiendommene gnr 81, bnr 350 og 351.

I bestemmelsen så er det også inntatt at de 5 rettighetshaverne på bnr 350, (Lysåsstubben 2 Boligsameie) forplikter seg til å være med på hver sin forholdsmessige del av de driftskostnader som knytter seg til felles garasjen på denne eiendommen, gnr 81 bnr 349.

Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser lokalisert ved bygget.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendommer og bygninger er fullverdiforsikret gjennom
Fremtind forsikring med kundenummer 2543726.
Hoved-dekninger: Brann-, vann- og innbruddskader, ansvar som huseier og husleietap dekkes i henhold til bestemmelsene i vilkårene for huseierforsikringen.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger og material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Egenandel er for tiden kr 10.000

5. REGNSKAPET FOR 2024

I lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, §64 annet ledd er regnskapsplikten etter regnskapsloven begrenset til eierseksjonssameier med 21 eller flere seksjoner, eller sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

Lysåsstubben 3 Boligsameie består av 32 eierseksjoner og er derved
fullt ut regnskapspliktige. Vekst Økonomi AS har vært engasjert som sameiets
regnskapsførerselskap.

Resultatet av driften for 2024 ga et driftsunderskudd på kr 1.111.734 som er anvendt slik:

Anvendelse av opptjent annen egenkapital	kr	- 337 127
Anvendelse av vedlikeholdsfond	kr	- 350 000
Overført til udekket tap	kr	- 424 607

Opparbeidet udekket tap (negativ egenkapital) er finansiert ved låneopptak i DnB.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultat- og balanseoppstillingen
og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse
med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Ekornrud, 18.03.2025

Torkild Lian
Styrets leder
Sign.

Rune Gustafson
Styremedlem
Sign.

Egzona Lulaj
Styremedlem
Sign.

Janne Margareth Braathen
Styremedlem
Sign.

LYSÅSSTUBBEN 3 BOLIGSAMEIE
RESULTATREGNSKAP 01.01.2024 - 31.12.2024

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik +/-
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader	**1**	817 152	830 340	-13 188
Strøm el-bil		50 064	45 000	5 064
Kabel TV, internet	**1**	183 040	184 320	-1 280
Stipulerte renter felleslån		9 512	-	9 512
Stipulerte avdrag felleslån		21 640	-	21 640
Tillskudd vannintrengning i garasjeanlegget		200 004	-	200 004
Malingstilskudd fra seksjonseierne	**1**	-	832 000	-832 000
Sum driftsinntekter		**1 281 412**	**1 891 660**	**-610 248**
DRIFTSKOSTNADER				
Styrehonorar		50 000	50 000	-
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	-
Sum lønnskostnader		**57 050**	**57 050**	**-**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER				
Leie lokaler		5 200	2 500	2 700
Strøm fellesarealer/garasje		105 617	105 000	617
Renhold		36 494	30 000	6 494
Vaktmestertjenester	**5**	157 811	135 000	22 811
Alarmtilknytning, abonnement		6 165	12 500	-6 335
Kabel TV, internet		193 493	184 320	9 173
Mindre anskaffelser		846	5 000	-4 154
Rep og vedlikehold bygningene	**6**	1 379 859	5 000	1 374 859
Maling av bygningene		-	1 312 500	-1 312 500
Service løfteheis		31 497	25 000	6 497
Alarmoverføring garasje/heis		21 658	18 000	3 658
Service og vedlikehold av garasjeport		13 349	40 000	-26 651
Service brannalarm		19 673	-	19 673
Service og vedlikehold ventilasjon/sprinkelanlegg		18 173	20 000	-1 827
Rep og vedlikehold uteareal	**7**	44 849	10 000	34 849
Rep og vedlikehold annet	**8**	21 373	20 000	1 373
Drenering og membrand		-	100 000	-100 000
Revisjon		18 625	20 000	-1 375
Juridisk bistand		49 875	-	49 875
Tilstandsrapport		8 813	-	8 813
Regnskap/forretningsførsel		55 033	41 160	13 873
Kontorrekvisita, porto, adm.		3 757	1 600	2 157
Kontingent Huseiernes Landsforbund		3 100	3 100	-
Forsikring	**3**	125 873	126 000	-127
Bank og kort gebyrer		5 236	4 500	736
Andre driftskostnader		-	500	-500
Sum andre driftskostnader		**2 326 369**	**2 221 680**	**104 689**
DRIFTSRESULTAT		**-1 102 007**	**-387 070**	**-714 937**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Renteinntekter		9 675	500	9 175
Purregebyrer		315	-	315
Renter lån DnB		19 717	-	19 717
NETTO FINANSPOSTER		**-9 727**	**500**	**-10 227**
ÅRSRESULTAT	**2**	**-1 111 734**	**-386 570**	**-725 164**
Disponeringer				
Overføres fra annen egenkapital		-337 127		
Overføres fra vedlikeholdsfond		-350 000		
Overføres til udekket tap		-424 607		
Sum disponert	**2**	**-1 111 734**		

LYSÅSSTUBBEN 3 BOLIGSAMEIE
BALANSE PR 31.12.2024

	Noter	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Utestående felleskostnader	**4**	10 790	4 515
Utestående andre	**4**	6 266	95 794
Sum fordringer	**4**	**17 056**	**100 309**
Forskuddsbetalt forsikring		-	125 873
Forskuddsbetalt Kabel TV, internet		48 164	46 944
Forskuddsbetalt andre kostnader		48 106	39 820
Sum forskudd kostnader		**96 270**	**212 637**
Bankinnskudd		294 484	688 913
Sum bankinnskudd		**294 484**	**688 913**
Sum omløpsmidler		**407 810**	**1 001 859**
SUM EIENDELER		**407 810**	**1 001 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	**2**	-	337 127
Vedlikeholdsfond	**2**	-	350 000
Udekket tap		-424 607	-
Sum opptjent egenkapital	**2**	**-424 607**	**687 127**
Langsiktig gjeld			
Gjeld til DnB		627 968	-
Sum langsiktig gjeld		**627 968**	**-**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 516	251 610
Skyldig skattetrekk		-	13 833
Skyldig arbveidsgiveravgfift		-	7 050
Annen påløpt kostnad		4 574	26 667
Forskuddsbetalte fellesutgifter	**4**	21 359	15 572
Sum kortsiktig gjeld		**204 449**	**314 732**
Sum gjeld		**832 417**	**314 732**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**407 810**	**1 001 859**

Jessheim, 10.02.2025
Lysåsstubben 3 Boligsameie

Torkild Lian styrets leder sign.	Rune Gustafson styremedlem sign.	Egzona Lulaj styremedlem sign.

Janne Margareth Braathen
styremedlem
sign.

LYSÅSSTUBBEN 3 BOLIGSAMEIE - NOTER 2024

Note 1 - Inntekter av felleskostnader

Felleskostnadene ble sist gang justert fra 01.09.2024

Note 2 - Disponeringer og egenkapital

Det foreslås slik anvendelse av årets resultat:	-1 111 734
Overføres fra annen egenkapital	-337 127
Overføres fra vedlikeholdsfond	-350 000
Overføres til udekket tap	-424 607
	-1 111 734

	Anne egenkapital	Vedlikeholds-fond	Udekket tap	Egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	337 127	350 000	0	687 127
Anvedelse av årets resultat	-337 127	-350 000	-424 607	-1 111 734
Egenkapital 31.12.2024	**0**	**0**	**-424 607**	**-424 607**

Note 3 - Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS Kundenummer 2543726 med underliggende forsikringsnummer 14798084, 14798130 14798147, 14798167 og 14798202	**125 873**

Note 4 - Utestående fordringer / forskuddsinbetalte felleskostnader

Utestående avregning strøm el-bil lading pr. årsskiftet 24/25 - betalt til forfall jan-25	10 790
Fordeling felleskostnader med Lysåsstubben 1,2 og 4 Boligsameier, oppgjort 2025	6 266
	17 056
Seksjonseiere har forskuddsinnbetalt felleskostnader for januar 2025	21 359
Netto tilgodehavende	**-4 303**

Note 5 - Vaktmestertjenester, snørydding, strøing

Andel Vaktmestertjenester Toma Eiendomsdrift 2024	**157 811**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

Protan entreprenør - befaringsrapport, service	12 608
Membraner og taktekking - legging av ny mebran, garasjeanlegget	342 500
K H Maskiner - gravearbeider, garasjeanlegget	1 004 372
Høytrykksvakta - spylimng, inspeksjon av taknedløp	20 380
	1 379 859

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold uteareal

Toma - fylling av grus	2 875
Drenskveil	999
Toma - deponiavgift	1 110
Vedlikeholdstømming sandfang	17 863
Spyling av asfalt	11 699
Felleskostnader med Lysåsstubben 1,2, 3 og 4 sameie	10 303
	44 849

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold annet

Ingeborg beslag & låssystemer	5 231
Heidi smelt	298
Periodisk kontrol av ladeanlegget	2 499
Unødig alarmuttrykning	6 530
Felleskostnader med Lysåsstubben 1,2, 3 og 4 sameie	6 815
	21 373

Note 11 - Langsiktig gjeld

Gjeld til DnB	627 968
Sum	**627 968**

Fellesgjelden i Lysåsstubben 3 Boligsameie er et lån tatt opp for vedlikehold/renovering av garasjeanlegget i sameiet.
Lånet ble innvilget av DnB 26.09.2024 - lånenummer 1636.91.34659

Lånet er et serielån med kr 11.016 i faste avdrag/måned.

Gjenværende avdragstid 4 år og 10 måneder beregnet fra 01.01.2025
Innfrielse 31.10.2029
Effektiv rente p.t. 8,75%

LYSÅSSTUBBEN 3 BOLIGSAMEIE
BUDSJETT 2025 - 2028

			BUDSJETT 2025-2028			
				10,0 %	5,0 %	5,0 %
	Regnskap 2024		Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028
DRIFTSINNTEKTER						
Felleskostnader	817 152		869 856	956 842	1 004 684	1 054 918
Strøm el-bil	50 064		50 000	52 800	52 800	52 800
Kabel TV, internet	183 040		188 160	188 160	188 160	190 563
Stipulerte renter felleslån	9 512		57 072	43 573	32 198	20 823
Stipulerte avdrag felleslån	21 640		129 840	129 840	129 840	129 840
Tilskudd vedlikeholdsfond	-		-	-	-	-
Tillskudd vannintrengning i garasjeanlegget	200 004		-	-	-	-
Malingstilskudd fra seksjonseierne	-		1 443 750	-	-	-
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 281 412**		**2 738 678**	**1 371 214**	**1 407 682**	**1 448 944**
DRIFTSKOSTNADER						
Styrehonorar	50 000		50 000	50 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	7 050		7 050	7 050	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	**57 050**		**57 050**	**57 050**	**68 460**	**68 460**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER						
Leie lokaler	5 200	3,0 %	2 500	2 575	2 652	2 732
Strøm fellesarealer/garasje	105 617	3,0 %	105 000	108 150	111 395	114 736
Renhold	36 494	3,0 %	38 000	39 140	40 314	41 524
Vaktmestertjenester	157 811	3,0 %	160 000	164 800	169 744	174 836
Alarmtilknytning, abonnement	6 165	3,0 %	6 500	6 695	6 896	7 103
Kabel TV, internet	193 493	6,0 %	160 000	169 600	179 776	190 563
Mindre anskaffelser	846	3,0 %	3 000	3 090	3 183	3 278
Rep og vedlikehold bygningene	1 379 859	3,0 %	100 000	40 000	41 200	42 436
Maling av bygningene	-	0,0 %	1 443 750	-	-	-
Service løfteheis	31 497	3,0 %	25 000	25 750	26 523	27 318
Alarmoverføring garasje/heis	21 658	3,0 %	22 000	22 660	23 340	24 040
Service og vedlikehold av garasjeport	13 349	3,0 %	15 000	15 450	15 914	16 391
Service brannalarm	19 673	3,0 %	20 000	20 600	21 218	21 855
Service og vedlikehold ventilasjon/sprinkelanlegg	18 173	3,0 %	20 000	20 600	21 218	21 855
Rep og vedlikehold uteareal	44 849	3,0 %	15 000	15 450	15 914	16 391
Rep og vedlikehold annet	21 373	3,0 %	20 000	20 600	21 218	21 855
Revisjon	18 625	3,0 %	20 000	20 600	21 218	21 855
Juridisk bistand	49 875	3,0 %	10 000	10 300	10 609	10 927
Tilstandsrapport	8 813	3,0 %	-	-	-	-
Regnskap/forretningsførsel	55 033	3,0 %	45 000	46 350	47 741	49 173
Kontorrekvisita, porto, adm.	3 757	3,0 %	2 000	2 060	2 122	2 185
Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 100	3,0 %	3 200	3 296	3 395	3 497
Forsikring	125 873	8,0 %	148 000	159 840	172 627	186 437
Bank og kort gebyrer	5 236	3,0 %	6 000	6 180	6 365	6 556
Andre driftskostnader	-	3,0 %	1 000	1 030	1 061	1 093
Sum andre driftskostnader	**2 326 369**		**2 390 950**	**924 816**	**965 640**	**1 008 634**
DRIFTSRESULTAT	**-1 102 007**		**290 678**	**389 348**	**373 581**	**371 849**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Renteinntekter	9 675		500	9 288	16 040	22 863
Purregebyrer	315		-	-	-	-
Renter lån DnB	19 717		54 947	43 573	32 198	20 823
NETTO FINANSPOSTER	**-9 727**		**-54 447**	**-34 285**	**-16 158**	**2 039**
ÅRSRESULTAT	**-1 111 734**		**236 231**	**355 063**	**357 423**	**373 889**

	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028
Egenkapital - 01.01	**-424 607**	**-188 376**	**166 687**	**524 110**
Årets resultat	236 231	355 063	357 423	373 889
Egenkapital - 31.12	**-188 376**	**166 687**	**524 110**	**897 999**
Gjeld til kreditinstitusjon - 01.01	**627 968**	**497 972**	**367 976**	**237 980**
Lånopptak	-	-	-	-
Avdrag lån	-129 996	-129 996	-129 996	-129 996
Gjeld til kreditinstitusjon - 31.12	**497 972**	**367 976**	**237 980**	**107 984**
Disponible midler - 01.01	**203 361**	**309 596**	**534 663**	**762 090**
Resultat av drift	290 678	389 348	373 581	371 849
Årets renter på lån	-54 447	-34 285	-16 158	2 039
Låneopptak	-	-	-	-
Avdrag lån	-129 996	-129 996	-129 996	-129 996
Endring i disponible midler	106 235	225 067	227 427	243 893
Disponible midler - 31.12	**309 596**	**534 663**	**762 090**	**1 005 983**

BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lysåsstubben 3 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lysåsstubben 3 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 2EYUU-ZXCTW-QQYSL-WZCGI-DZ2U7-06B25

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Øyvind Ørbeck
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2EYUU-ZXCTW-QQYSL-WZCGI-DZ2U7-06B25

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."

Ørbeck, Øyvind
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1142746
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-12 14:38:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2EYUU-ZXCTW-QQYSL-WZCGI-DZ2U7-06B25

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER

Lysåsstubben 3 Boligsameie

Vedtatt på felles sameiermøte 28.04.15
Tillegg pkt. 18 sameiermøte 05.04.16
Endret pkt. 4.2 sameiermøte 19.04.18
Endret pkt 4.2 sameiermøte 17.06.20
Endret pkt 4.3.3. og 5.5 årsmøte 09.06.22
Endret pkt.14 og 16 årsmøte 10.05.23

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiene Lysåsstubben 1, 2 og 3. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter, Lov om eierseksjoner og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

Jfr. Lov om eierseksjoner § 27, Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

3 Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og garasjeporten skal til en hver tid være låst. Ytterdørene skal ikke settes åpne for lufting. Alle dørhengsler og låser må, for vedlikehold, smøres 2 ganger pr. år.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

4 Bruk av innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass i garasjen. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares der. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre. Det er ikke tilgang til å gjøre større reparasjoner av biler i garasjeanlegget.
Bruk av åpen flamme i boder og garasjeanlegget er ikke tillatt.

Garasjeporter
Det er inngått serviceavtale med Port Innlandet for garasjeportene.
Kontaktinformasjon finnes ved panel ved siden av porten i garasjen.

Alarm heis
Det er inngått avtale med TKS-heis om alarmtjeneste i heisene. Ved behov for hjelp ring tlf. 40 00 10 59

4.2 Elbiler

Det tillates kun sikker lading av el-biler/ladbare hybridbiler via egen ladestasjon i garasjeanlegget. Ladestasjonen skal installeres av Gardermoen Elektro AS, som sameiet har avtale med. Ladestasjon må være av merket GARO, slik at enhetene kan kommunisere som muliggjør lastelading. Den enkelte el-bileier faktureres for faktisk bruk av strøm og nettleie 2 ganger pr. år og må lese av måleren på sin kurs ved utgangen av juni og desember. Avlesningen skal sendes til forretnings-/regnskapsfører med kopi til styret. Det vil bli fakturert ett månedlig a-konto beløp som bestemmes av styret og oppgjør vil bli foretatt etter at avlesning er mottatt.

4.3 Inngangspartier

4.3.1. Utsmykking
Utsmykking i inngangspartier og andre fellesarealer kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i huset. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.3.2. Oppbevaring i felles trapperom i husene
Private gjenstander må ikke oppbevares i disse områdene (feks. Sykler, leker, ski og annet). Barnevogner og rullestoler kan settes under trappen dersom det ikke er til hinder.

4.3.3. Vask av felles trapperom
Det er inngått avtale med Toma Eiendomsdrift AS om trappevask.

Ved tilsmussing i trappeoppganger og garasjeanlegget ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.4 Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

4.5 Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. I toalettet må det bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

5 Bruk av utvendige fellesarealer

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.
Alle oppfordres om at man rydder opp etter seg og påser at områdene holdes ryddige.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer, eller i andres hager.

5.2 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

5.3 Elektriske tavler
Dører til de utvendige elektriske tavlene skal alltid holdes låst.

5.4 Låssystemer
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må styret informeres.
Etterbestilling av nøkler til ytterdører gjøres via styret.

5.5 Fellesanlegget/Fibernettet
Fellesannlegget blir levert av Telia Norge AS. Sameiet har inngått avtale med Telia Norge AS gjeldende fra april 2020, varighet 5 år.

6 Barns lek

Trappeoppganger, garasje, fellesrom må ikke brukes av barn til lek.

7 Husdyr

Det er tillatt å holde husdyr i sameiene. Forutsetningen er at dyreholdet skjøttes på en forsvarlig måte slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
Grøntanlegget eller leke områder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård.
De enhver tid gjeldende regler for båndtvang i Ullensaker kommune gjelder også i sameiene.

8 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder (trapperom til garasjen og inngangspartier) samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

9 Generelt om støy / lydnivå

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00. og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og/eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00. Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapeligheter.

10 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen. Det er ikke lov med støyende arbeider på søn- og helligdager.

Ved større arbeider/utbedringer skal tilstøtende naboer og styret varsles.

11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, eller utenfor leilighet i 1. etasje. Kullgrill kan benyttes i 1.etg dersom den settes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsomhet i bruken av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig. Det er også viktig at gassbeholdere oppbevares forsvarlig i vinterperioden, og at man kobler den fra slangen når den ikke er i bruk.

12 Parkering

Sameiene er godt skiltet i forhold til regler om parkering for gjester.

Parkering for seksjonseiere/leietakere finner kun sted på egen plass i garasjeanlegget.

Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til sameiene.

Det er tilgang for seksjonseiere/leietakere å gjøre et opphold av kortere varighet på gjesteparkeringen.

Midlertidig parkering på gjesteparkeringen utover dette kan tillates i særskilte tilfeller, dette etter søknad til styret. Avslag begrunnes ikke.

I stikkveiene/utenfor husene kan man kun gjøre et kort opphold for av/pålessing.

Det er ikke tilgang til å parkere i forkant av husene. Det være seg ved/foran dør eller under vinduene på hver side av inngangene. Dette uavhengig av om å det er plass for det eller ikke.

Parkering ved/rundt søppelbrønnene eller i stikkveiene er ikke tillatt. Dette utgjør en fare ved forbikjøring samt kan være til hinder ved en uttrykning.

Parkering i strid med husordensreglene, gjentakende ganger eller permanent, vil kunne medføre borttauing til inntauingstomt for eiers regning. Parkeringsreglene håndheves av styret i det enkelte sameie som eventuelt bestiller borttauing.

Avtale om regulering av parkeringen er inngått med Dal auto.

12.1 Utleie av parkeringsplass

Det er tillatt å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameiet, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll via systemnøkler til garasjeanlegget. Ved utleie av leilighet følger evt. garasjeplass med.

13 Skilt til postkasser

Alle postkasser skal ha tydelige skilt. Man kan bestille for eksempel via www.posten.no

14 Fasader

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.
Det oppfordres til at man husvis blir enige om farger på markiser/persienner og screen. I tillegg oppfordres det til at man også enes om stil på gjerder og rekkverk husvis.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Ved oppsett av blomsterkasser skal disse henges på innsiden av balkongen. Dette av sikkerhetsmessige grunner. Det er heller ikke lov til å sette blomsterpotter på rekkverket på balkongene i 2. etg.

Gulvene under balkongene i 2. etg er ikke tette, derfor er det viktig at balkonggulvene holdes rene slik at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger og ut gjennom vinduer tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er ikke lov å vaske og riste tepper/filleryer og annet fra balkongene i 2. etg. Takrennene på balkongene er ikke dimensjonert til annet enn regnvann.

Parabolantenne og varmepumpe tillates ikke montert på yttervegg.

Hekk mot nabo: du har lov å plante en hekk helt inntil nabogrensen, maksimalt 2 meter høy og som kan vokse 0,5 meter inn på naboens eiendom. Naboen kan ikke pålegges å trimme hekken. Vokser hekken mer enn 0,5 meter inn mot naboen kan naboen protestere. Eier av hekken må sørge for at hekken ikke vokser mer enn lovlig bredde/høyde og eier må selv sørge for opprydding på begge sider av hekken. Spør alltid om tillatelse før du klipper hekken.

Gjerde mot nabo: Dersom gjerdet ikke er over 1,5 meter høyt kan du sette opp gjerdet i grensedelen mot naboen uten å søke kommunen. Du har rett til å sette opp gjerde mot naboen, så lenge det det ikke er til direkte ulempe for naboen, og ellers ikke bryter med kravene i plan - og bygningsloven eller friluftsloven.

Gjerde og hekk: må stå med slik avstand fra hverandre at eier kan utføre vedlikehold på egen eiendom.

Infrastruktur: Vær oppmerksom på at det er du som eier av tomten som er ansvarlig for skader på kabler, ledninger eller annen infrastruktur i grunnen. Det anbefales derfor på det sterkeste å få gjennomført kabelpåvisning før tiltak med oppføring av gjerde eller planting av hekk startes opp.

Vedlikehold: Eier av gjerde er selv pliktig og ansvarlig for nødvendig vedlikehold.

Informasjon: Husk å informere både nabo(er) og styret i god tid, gjerne så tidlig som mulig i planleggingsfasen. God dialog tidlig i prosessen gir som oftest de beste prosessene.

15 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive brønnene lokalisert på tre steder i sameiene, den enkelte sameier må sette seg inn i hvor dette er. Avfall kastes i henhold de til enhver tid gjeldene regler utstedt av Ullensaker kommune. Se også oppslag på postkassestativet.

Det er viktig at man ikke legger søppel i "brønnene" som ikke er godkjent avfall, dette må den enkelte selv besørge bortkjøring av. Det er ikke lov å legge søppel ved siden av "brønnene", dette blir ikke tatt med av renovatør.

Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Metall og glass skal kastes i egen avfallsbrønn for dette.

For ytterligere informasjon vedrørende avfallshåndtering og åpningstider ved Miljøstasjonen Dal Skog se www.oeras.no eller ring 63 92 78 80.

Poser til plastavfall og matavfall finnes i "putekassen" i garasjen.
Dersom det er tomt, ta kontakt med styret som vil bestille nye fra kommunen.

16 Utleie og utlån av leiligheten

Seksjonseier skal melde all utleie til Styret.
Dette gjelder også korttidsutleie som Air BNB. Meldingen skal inneholde navn og kontaktdetaljer til leietaker samt forventet tid for utleien. Viktig i forhold brann eller andre hendelser.

Både seksjonseier og leietakere har ansvar overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Seksjonseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende vedtekter og husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet

17 Dugnad

Seksjonseierne oppfordres til å delta på dugnader arrangert av styret. Det er til felles interesse at områdene holdes i orden.

18 Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og sameiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter. Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, e-post og annen kontaktinformasjon.

Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger og lignende per post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører.

Ved utleie plikter sameier å informere leieboere om informasjon fra styret.

Kontaktpunkt til styret er lysaasstubben3@gmail.com

19 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøte ved alminnelig flertall.

VEDTEKTER
for
Lysåsstubben 3 Boligsameie

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Lysåsstubben 3 Boligsameie. Sameiet består av 32 seksjoner av eiendommen gnr: 81, bnr: 349 i Ullensaker kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er beregnet ut ifra det totale bruksarealet, og hver seksjon svarer for sin forholdsmessige andel i forhold til seksjonenes bruksareal (BRA). Til hver seksjon følger tilleggsareal (se vedlegg) for utearealer (seksjoner i 1.etasje).

Garasjeanlegget m/tilhørende boder er fellesareal. Den enkelte leilighet har bruksrett til en garasjeplass med tilhørende bod.

Det er 5 leiligheter på gnr. 81, bnr. 350 – Sameie 2, som har tinglyst bruksrett for en garasjeplass m/tilhørende bod, til hver av sine 5 seksjoner i garasjeanlegget på denne eiendom, gnr. 81, bnr. 349. Dette følger av vedlegg 2 i vedtektene. I bestemmelsen fremgår det hvilke 5 garasjeplasser som er avsatt til snr. 1, 2, 3, 4 og 5 i sameie 2 – gnr. 81. bnr. 350.

Bruksretten og bestemmelsene er tinglyst på begge eiendommene gnr. 81, bnr. 351 og 350.

I bestemmelsen så er det også inntatt at de 5 rettighetshaverne på bnr. 350, sameie 2 forplikter seg til å være med på hver sin forholdsmessige del av de driftskostnader som knytter seg til felles garasjen på denne eiendom, gnr. 81, bnr. 349.

Sameiet har forretningskontor i Ullensaker kommune. Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr:81, bnr:349, i Ullensaker kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett, forholdet til Huseierforeningen

Sameiet består av alle eiere til de 32 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger.

Ved rehabilitering eller vedlikeholdsarbeid av bygningsmassen og fellesareal, må sameier for egen regning rive /fjerne installasjoner som sameier har bygd /montert, selv om det er godkjent av kommunen og styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan
føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de eventuelle ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

Samtlige seksjoner i sameiet har pliktig tilknytning og ansvar for vedlikehold, drift, og eventuelle reparasjoner etc, sammen med boligene på område BK 2-4 ihht endringen i reguleringsplanen datert 28.10.11, for felles veg i Lysåsstubben (V2 og 3), gangareal (GS 3) og grøntbelte/sti . Alle seksjoner vil ha pliktig medlemskap i Huseierforeningen.

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og sameiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter. Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, e-post og annen kontaktinformasjon.

Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger og lignende per post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å informere leieboere om informasjon fra styret.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

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

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann –og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for

løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å

være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 og høyest 28 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuell godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 10. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 12. Forretningsførsel

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

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

§ 13. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 16.juni 2017, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Jessheim
Vedtatt: 16.12.2013
Endret: 20.04.2017
Endret: 09.06.2022

Vedlegg 1: Plan over sameiets eiendom m/uteareraler, samt planskisse over garasjeanlegget. Angivelse av den enkelte seksjon m/uteareal som tilleggsareal/eksklusivt uteareal.
Vedlegg 2: Tinglyst bestemmelse som omhandler rettigheter og forpliktelser i garasjeanlegget

……

ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	87634	Nina Skoglund	10.03.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 81 BNR: 349 SNR: 23

Forespørsel datert: 06.03.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5652,1 m^2. ☒ Snr. 23 har en andel 125/3520 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Del av Ekornrudsletta 3 og del av Ekornrudsletta 1 og 2» m/best. vedtatt 26.03.2012.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 19404,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2012.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

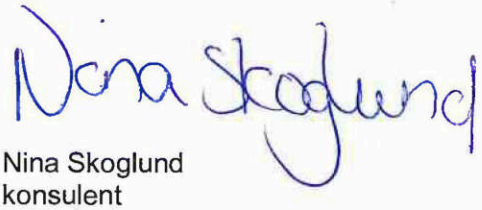
1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	81
Bruksnummer:	349
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	23

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.03.2026 kl. 08:48
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.02.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	125 / 3520 i matrikkelenhet 81 / 349
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (25 / 2464) i realsameie: 81 / 311	4 820,5 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060367	ENGESETH AINA	H0201	Lysåsstubben 24 2052 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		230663	GUSTAFSON RUNE	H0201	Lysåsstubben 24 2052 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060367	ENGESETH AINA	H0201	Lysåsstubben 24 2052 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		230663	GUSTAFSON RUNE	H0201	Lysåsstubben 24 2052 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 81/349		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/17		

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

Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/18
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/18
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/19
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/19
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/20
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/20
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/21
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/21
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/22
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/22
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/23
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/23
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/24
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/24
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/25
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/25
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/26
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/26
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/27
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/27
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/28
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/28
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/29
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/29
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/30
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/30
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/31
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/31
Omnummerert til:	3209 - 81/349/0/32
Omnummerert fra:	3033 - 81/349/0/32

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 81/349		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/17		

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

Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/18
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/18
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/19
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/19
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/20
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/20
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/21
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/21
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/22
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/22
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/23
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/23
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/24
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/24
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/25
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/25
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/26
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/26
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/27
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/27
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/28
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/28
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/29
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/29
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/30
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/30
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/31
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/31
Omnummerert til:	3033 - 81/349/0/32
Omnummerert fra:	0235 - 81/349/0/32

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	31.01.2014	Tinglyst	20.02.2014	berale	31.01.2014
Seksjonering	2014/65	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 81/349	-2 187,7	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/1	125,4	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/2	79,7	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/5	80,3	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/6	144	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/9	163,6	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/10	134,7	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/13	133,1	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/14	159,8	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/17	154,8	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/18	122,3	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/21	123	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/22	147,4	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/25	162,9	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/26	109,7	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/29	112,4	
		Mottaker	0235 - 81/349/0/30	234,4	
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/28		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 81/349/0/32	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 398 943
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668757 Øst: 623800
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	516	Ant. boliger:	8	Datoer	
Bruksareal bolig:	4 694	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.07.2013
Bruksareal totalt:	4 694			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	29.01.2014
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	4	452	0	452	0	0	0
H01	4	452	0	452	0	0	0
U01	0	3790	0	3790	0	0	0

Bruksenheter

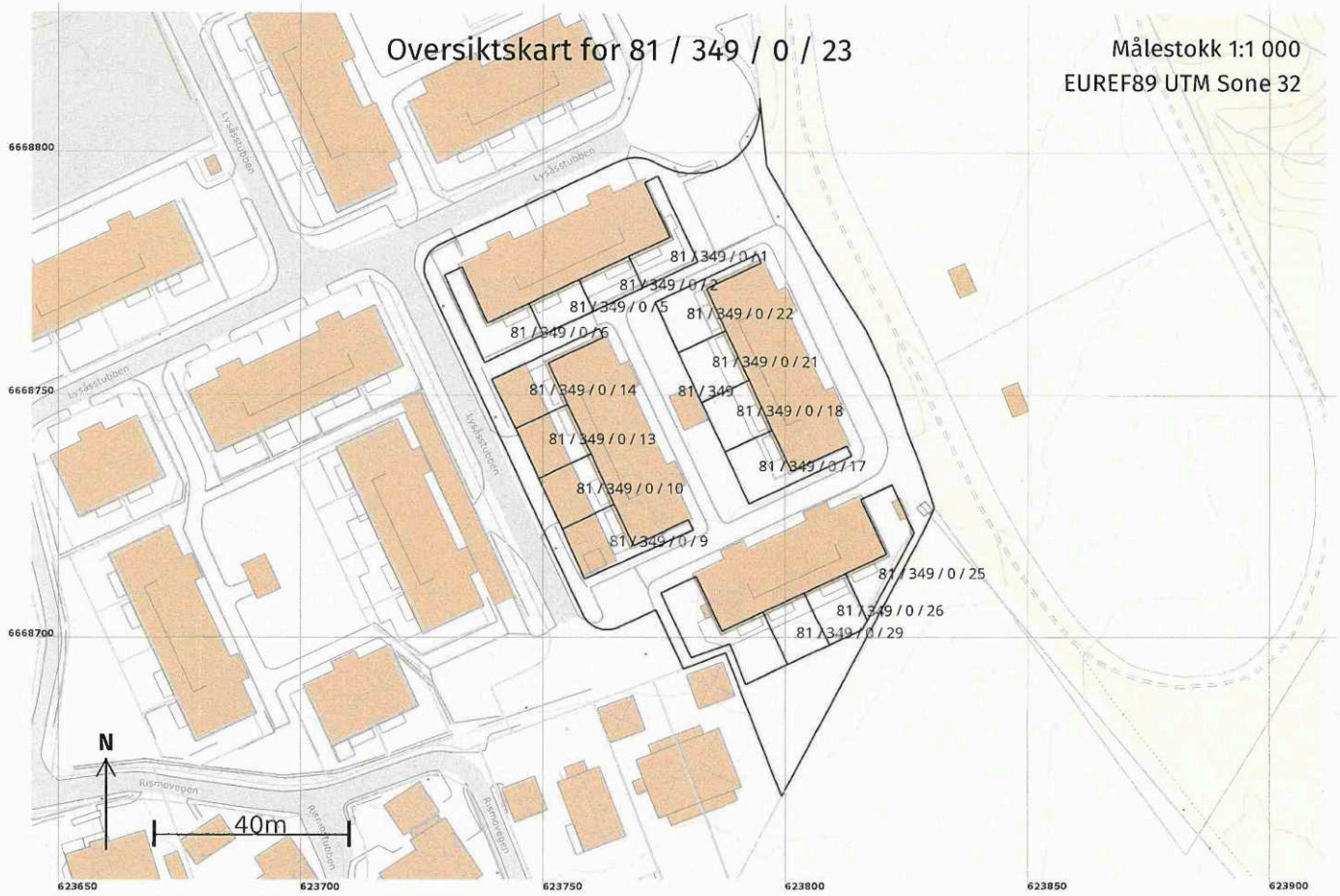
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7352 Lysåsstubben 24	H0201	Bolig	125	4	Kjøkken	2	2	81/349/0/23

Kontaktpersoner

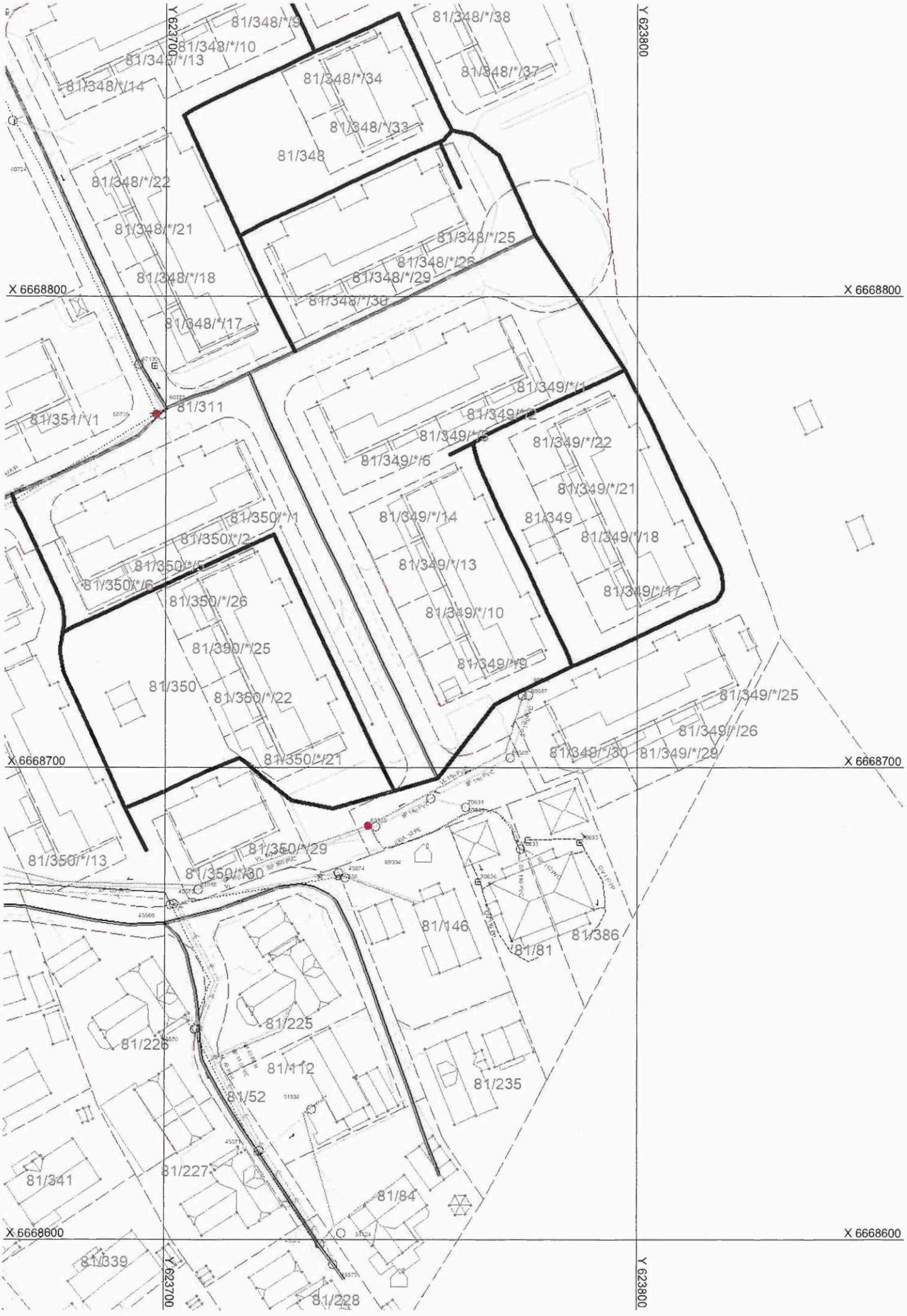
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	989990756	GREFSEN EIENDOM AS		Henrik Bulls veg 48 2069 JESSHEIM

Oversiktskart for 81 / 349 / 0 / 23

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Y 623700
Y 623800
X 6668800
X 6668700
X 6668600
81/348/*/6
81/348/*/9
81/348/*/10
81/348/*/13
81/348/*/14
81/348/*/38
81/348/*/37
81/348/*/34
81/348/*/33
81/348
81/348/*/22
81/348/*/21
81/348/*/18
81/348/*/17
81/348/*/25
81/348/*/26
81/348/*/28
81/348/*/30
Lysasstubben
81/351/*/1
81/311
81/349/*/1
81/349/*/2
81/349/*/5
81/349/*/6
81/349/*/22
81/349/*/21
81/349
81/349/*/18
81/349/*/17
81/349/*/14
81/349/*/13
81/349/*/10
81/349/*/9
81/350/*/1
81/350/*/2
81/350/*/5
81/350/*/6
81/350/*/26
81/350/*/25
81/350
81/350/*/22
81/350/*/21
81/349/*/25
81/349/*/26
81/349/*/30
81/349/*/29
81/350/*/13
81/350/*/29
81/350/*/30
Risstastubben
81/146
81/386
81/81
81/225
81/226
81/112
81/52
81/235
81/341
81/227
81/84


Y 623700
Y 623800
X 6668800
X 6668700
X 6668600
81/348/*/9
81/348/*/10
81/348/*/13
81/348/*/14
81/348/*/34
81/348/*/38
81/348/*/37
81/348/*/33
81/348
81/348/*/22
81/348/*/21
81/348/*/18
81/348/*/17
81/348/*/25
81/348/*/26
81/348/*/29
81/348/*/30
81/311
81/351/*/1
81/349/*/1
81/349/*/2
81/349/*/5
81/349/*/6
81/349/*/22
81/349/*/21
81/349/*/14
81/349
81/349/*/18
81/349/*/13
81/349/*/17
81/349/*/10
81/349/*/9
81/350/*/1
81/350/*/2
81/350/*/5
81/350/*/6
81/350/*/26
81/350/*/25
81/350
81/350/*/22
81/350/*/21
81/349/*/25
81/349/*/26
81/349/*/30
81/349/*/29
81/350/*/13
81/350/*/29
81/350/*/30
81/146
81/386
81/81
81/225
81/226
81/112
81/52
81/235
81/341
81/227
81/84
81/339
81/228

Ordre: **87634**

Eiendom: **3209-81/349/0/23 Andel 0 H0201**
Lysåsstubben 24
2052 Jessheim

K32090008 Tilknytning til vei vann og avløp

LINADEMKO@GMAIL.COM, 10.03.2026 16:17:

Levert til kunde
Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Vannmåler er ikke installert.
Eiendommen ligger til privat veg.

Ullensaker kommune

Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2012/2818-85		29.01.2014

FERDIGATTEST- Flermannsbolig
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81/349
Adresse/byggested:	Lysåsstubben 22 og 24, 2052 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Flermannsbolig

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 27.01.2014, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
tiltakshaver

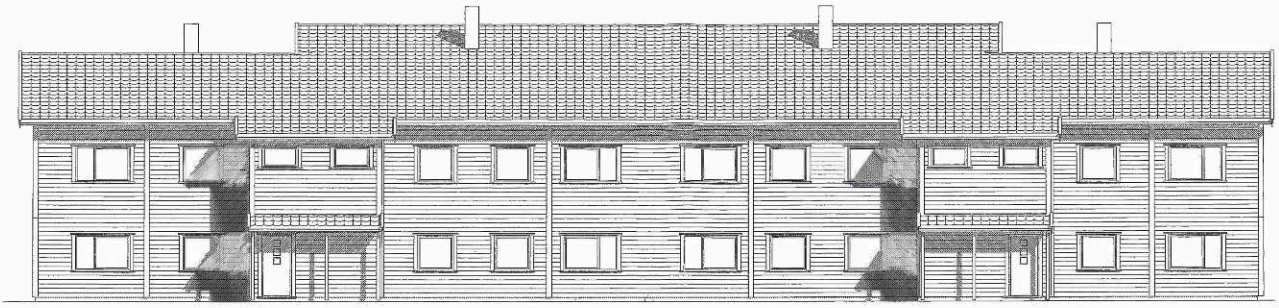
Kopi internt:
Rita Helene Borgen
Gunn Marit Hansen
Anne Merete Sand



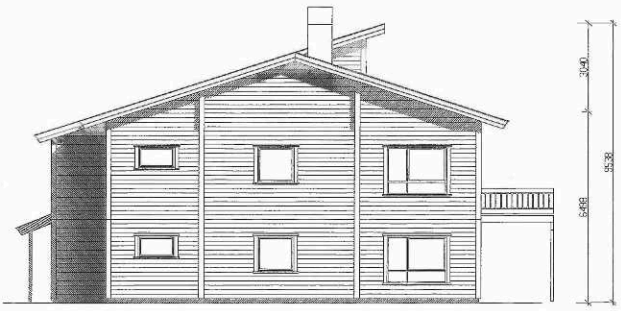
2 x 4rom 12.5
2 x 4rom 101

Hus nr 3, 4, 5, 8, 9, 10 og 12

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS			Plan 2. etasje	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5		Dato: 08.03.2011	Ekornrudsletta 4	
Poststed: 2050 Jessheim		Prosjekt: 09401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81	Bnr: 381 Mål: 1:100	Tegn.nr: 502	Jonsokveien 22, 1162 Oslo	B 21.03.12
			tlf: 22680205 / 90073408 - arklarkgard.no/no	A 28.11.11



Fasade nord



Fasade vest

Hus 3, 4, 5, 8, 9, 10 og 12

Fasader	REVIDERT
Ekornrudsletta 4	
ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonasolveien 292 1052 Oslo tlf 22618026 / 93675978 - atlekl@online.no	C 25.07.12 B 27.03.12 A 2020.07
Tiltakshr. Grefsen Eiendom AS	Dato: 08.03.2013
Adresse: Industriveien 5	Prosjekt: 05401
Kommune: 2050 Jessheim	Tegning: S03
Gnr. 91 Bnr. 311 Målestokk: 1:100	
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UFUSSET MUR	



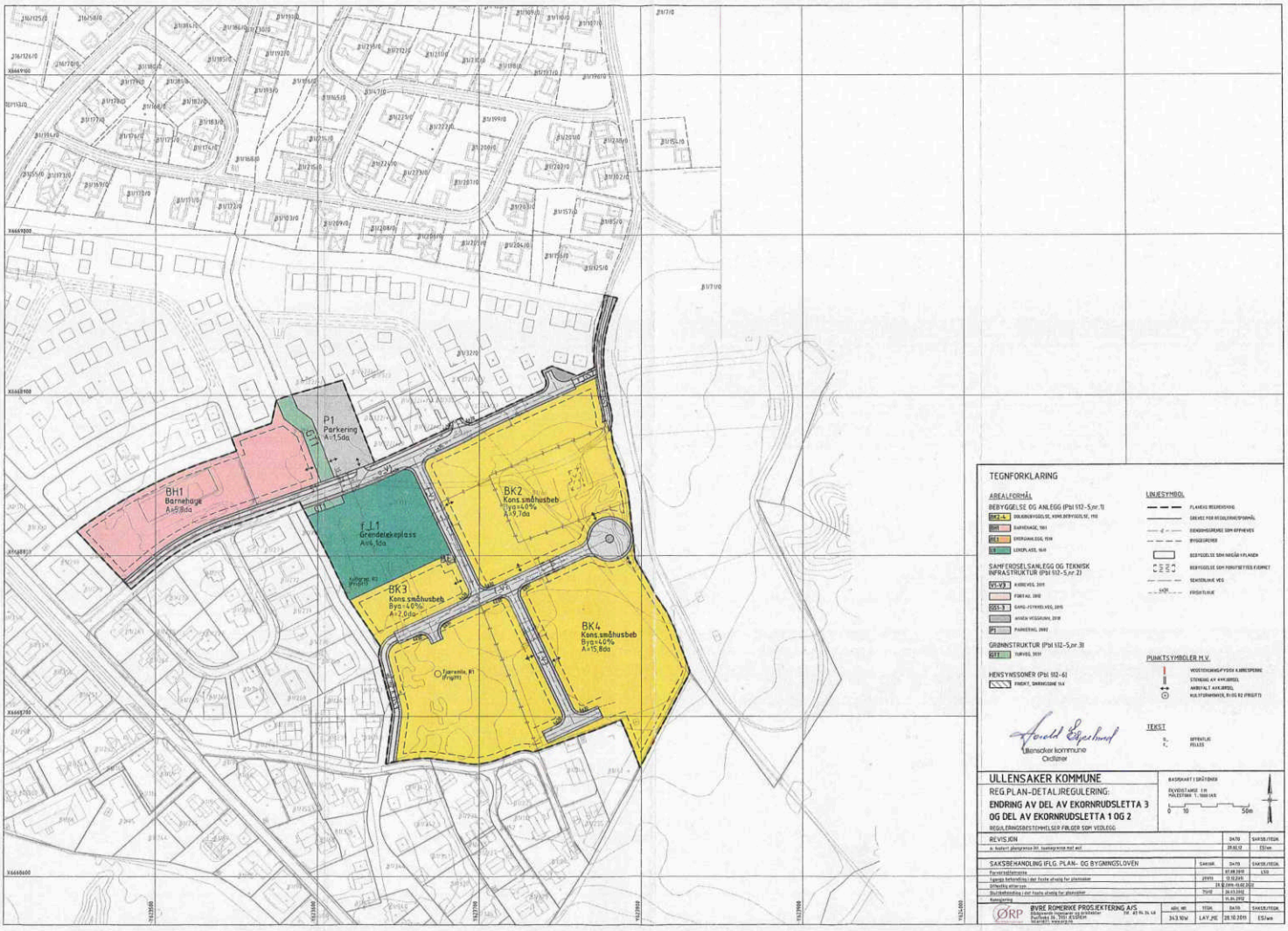
Fasade syd



Fasade øst

Hus 3, 4, 5, 8, 9, 10 og 12

Fasader	REVIDERT
Ekornrudsletta 4	
ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 222 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	C 25.07.12 B 27.03.12 A 20.01.12
Tiltaksh: Grefsen Eiendom AS	Dato: 08.03.2
Adresse: Industriveien 5	Prosjekt: 054
Kommune: 2050 Jessheim	Tegnnr: 504
Gnr: 81 Bnr: 311 Mål: 1:100	
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5,nr.1)

- BKB-BKS/BKT/BKS, KONS.BEBYGGELSE, HØG-/MIDDELS/LT. TYP.
- BH1 BARNEHAGE, 1911
- BF1 BYGNINGSANLEGG, FEIR
- L1 LEKEPLASS, 1610

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

- V1-V3 KJØREVEG, 2011
- FJERN AV, 2012
- GS1-3 GANG-/SYKKELVEG, 2015
- AVSEN VEGGRUNN, 2018
- P1 PARKERING, 2082

GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5,nr.3)

- GT1 TURVEG, 3031

HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

- FSKJT, SIKRINGSSONE 15,6

LINJESYMBOL

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- SENTERLINJE VEG
- FORSTILLING

PUNKTSYMBOLER M.V.

- VEGSTIGNINGSFYSISK AVKRESPUNKT
- STENGSEL AV ANNEN ART
- AVBRYTAT AVKJØRSEL
- KULTURMINNER, RVIG R2 (FRIGITT)

TEKST

- SENTRALE FELLES

Harald Eggebø
Ullensaker kommune
Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

REG.PLAN-DETALJREGULERING:

ENDRING AV DEL AV EKORNRUDSLETTA 3 OG DEL AV EKORNRUDSLETTA 1 OG 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

BASISKART I SPRÅTØNER

RUVEKTANGE 1:1
MÅLESTOKK 1: 1000 (A3)

0 10 50m

REVISJON	DATO	SAKSB./TEGN.
a. kotelinj plangrense iht. kartgrense mot vest	29.02.12	ESO/am

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SAKSB./TEGN.
Forvarsel/oppstartsmøte		07.08.2009	LSO
Sakspa behandling i det faste utvalg for plansaker	09/93	12.11.2013	
Offentlig ettersyn		24.12.2009-15.02.2010	
Sluttbehandling i det faste utvalg for plansaker	70/10	26.03.2010	
Kunngjøring		14.04.2010	

ØRP — ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgivende ingeniører og arkitekter
Postboks 34, 2061 KÆRNES
Internett: www.orp.no

ADV. NR.	TEGN.	DATO	SAKSB./TEGN.
343.10W	LAY_HE	28.10.2011	ESO/am

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Endring av detaljregulering for
«Del av Ekornrudsletta 3
og del av Ekornrudsletta 1 og 2»

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre den 26.03.2012

Harald Espelund
Ordfører
Ullensaker kommune
Ordfører

Disse bestemmelsene erstatter tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser innenfor planområdet vist på plankart datert 20.02.12.

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)
- Barnehage (BH1)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK2-BK4)
- Lekeplass (L1)
- Energianlegg (BE1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)
- Kjøreveg (V1-V3)
- Fortau (S1)
- Gang- og sykkelveg (GS1-GS3)
- Annen veggrunn
- Parkering (P1)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)
- Turveg (GT1)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)
- Frisiktsoner (A1), inngår i øvrige formål

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgebestemmelser
Alle byggeområdene innenfor planområdet skal tilknyttes overordnet vegnett via Ekornrudvegen.

2.2. Skolekapasitet
Før det kan gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor området, må det dokumenteres at tilhørende barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

2.3. Estetikk
Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.

2.4. Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Evt støydempingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

2.5. Universell utforming
Generelt skal alle anlegg bygges og tilrettelegges med universell utforming.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BK2-BK4)

3.1. Type bebyggelse
Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper/tun eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp noe, for å oppnå et preg med små volumer.

3.2. Situasjonsplan
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det medfølge samlet situasjonsplan for hvert av de aktuelle delområdene i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller perspektiver.

Situasjonsplanen skal vise forhold som:
- Avkjørsel fra offentlig veg, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer med mer
- Parkeringsplasser og garasjer/carporter, opplegg for renovasjon

- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres for all bebyggelse
- Lekeområder, grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling med mer
- Internt vann- og avløpsnett

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge illustrasjonsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk som nevnt over.

Kommunen kan kreve at det ved søknad om tillatelse til tiltak skal medfølge fasadeoppriss og evt snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200, samt fargeplan.

Fasade- og snittegninger som kreves vedlagt søknad om tillatelse til tiltak må vise opprinnelig og ferdig planert terreng med høyde.

3.3. Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA = 40 % inkl. biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² pr oppstillingsplass. Parkeringsplasser under bakkenivå regnes ikke med i beregningen av bebygd areal.

3.4. Byggehøyde

Bebyggelsen tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Hvis det velges pulttaksløsninger skal øverste gesims være maks 10m.

3.5. Takvinkel/takform

Bebyggelse i området skal ha skråtak med takvinkel minimum 22 grader. Mindre takvinkel kan tillates for mellombygg.

3.6. Parkering

I situasjonsplan/søknad om byggetillatelse skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

- 1 p-plass i carport/garasje for boenheter med 1 rom
- 1,5 p-plass, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 2-3 rom
- 2 p-plasser, hvorav minst 1 plass i carport/garasje for boenheter med 4 rom el større

Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for manøvrering.
Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom for tomter som har adkomst fra offentlig veg. Situasjonsplan og søknad om byggetillatelser skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.
Parkeringskrav for område BK3 kan dekkes i garasjekjeller i BK2 og/eller BK4.
Parkeringsarealer skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

3.7. Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer som naturlig ligger inntil de ulike byggene skal ferdigstilles samtidig med bygget, eller senest sesongen etter ferdigstillelse, dersom dette skjer om vinteren.
Det skal for BK2-BK4 avsettes følgende fellesarealer pr boenhet:

- 10 m2 lekeplass ved inngang, min.areal 150 m2, maks avstand fra bolig ca 50 m.
- 15 m2 som nærlekeplasser, min.areal 500 m2 maks avstand fra bolig ca 150 m.
- 15 m2 som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca 500 m.

Kravet om grendelekeplass er ivaretatt i område L1 i planen.

Annet fellesareal:
40 m2 annet fellesareal pr boenhet skal dekkes innfor de enkelte delområdene eller evt i tilstøtende regulerte felles grøntbelter/grøntområder.

Uteoppholdsarealene skal så langt det lar seg gjøre skjermes mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.

3.8. Utomhusarealer

Utomhusarealene innenfor BK2-BK4 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Barnehage (BH1)

4.1. Type bebyggelse

Området er avsatt til barnehage. Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for barn i området utenfor barnehagens åpningstid.

4.2. Grad av utnytting

Største tillatte tomteutnyttelse er BYA 35 %.

4.3. Byggehøyde

Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde og mønehøyde inntil 9.0 m målt fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng.

4.4. Parkering

Det skal avsettes 1 p-plass pr 40 m2 bruksareal barnehage. Minimum 2 av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Plassene skal anlegges innenfor område P1.

4.5. Takvinkel/takform

Bebyggelse i området skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 5 og 20 grader.

4.6. Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal situasjonsplan/illustrasjonsplan for det aktuelle delområdet i målestokk 1:500 følge som vedlegg til nabovarsel og søknad. Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller perspektiver.

Situasjonsplanen skal vise forhold som:

- Avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer med mer
- Parkeringsplasser og garasjer/carporter, opplegg for renovasjon
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres for all bebyggelse
- Lekeområder, grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling med mer
- Internt vann- og avløpsnett

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk som for situasjonsplanen.

Parkeringsarealene skal utformes slik at de sikrer en trygg situasjon for foreldre og barn ved levering og henting i barnehagen.

Kommunen kan kreve at det ved søknad om tillatelse til tiltak også skal følge fasadeoppriss og evt snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200, samt fargeplan.

Fasade- og snittegninger som kreves vedlagt søknad om tillatelse til tiltak må vise opprinnelig og ferdig planert terreng med målsatt høydeangivelse. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Uteoppholdsareal (Grendelekeplass L1)

Grendelekeplassen L1 skal være felles for alle boligeiendommer innenfor byggeområdene Ekornrudsletta 1 og 2 og Ekornrudsletta 3. Grendelekeplassen skal tilrettelegges med ballplass og diverse lekeutstyr, som et treffsted for alle aldersgrupper. Grendelekeplassen skal være ferdig opparbeidet før ferdigstillelse av boligbebyggelse innenfor planområdet.

6. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Energianlegg (BE1)

Innenfor område EA1 kan det etableres en nettstasjon.

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1. Vann og avløp

Det skal utarbeides detaljplan for vann og avløp som skal godkjennes av kommunen før byggingen av VA-nettet starter. Vann og avløpsnett skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen det betjener. Annen ordning skal godkjennes av kommunen.

Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving og tetthetsprøving skal foreligge ved driftsklarbefaring. Likeledes data fra innmåling og registrering av VA-nettet som er bygget.

Vann- og avløpsnett skal ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
Der vann- og avløpsnett søkes overtatt av Ullensaker kommune må det sendes søknad om
dette sammen med innsendingen av VA-planen.

7.2. Overflatevann

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/bortføring av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

7.3. Renovasjon

I område for barnehage skal det legges til rette for renovasjonsordning iht. kommunens renovasjonsforskrift. For konsentrert småhusbebyggelse skal det legges til rette for fellesløsninger i form av nedgravde avfallsbrønner.

7.4. Krav til veganleggene

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet, iht. kommunalteknisk norm for veger i Ullensaker kommune og godkjente byggeplaner. V1 skal opparbeides etter Statens vegvesens håndbok 018, og være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før tilliggende bebyggelse tas i bruk. GS1 skal også opparbeides iht. Statens vegvesens håndbok 018.

7.5. Eierform

V1 med tilhørende fortau skal reguleres til offentlig kjøreveg og overtas av Ullensaker kommune. V2 skal være felles for område BK2-BK4, og V3 skal være for område BK4.

7.6. Atkomst

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår med pil på planen. Sideveis forskyvning av atkomstpunkt langs tomtegrense mot veg tillates.

8. HENSYNSSONER

8.1. Hensynssone H140, Frisikt (A1)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601556496
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989990756	GREFSEN EIENDOM AS		Industrivegen 5, 2069 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	81	349

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	81	349	0	1	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	2	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	3	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	4	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	5	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	6	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	7	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	8	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	9	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	10	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	11	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	12	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	13	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	14	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	15	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	16	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	17	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	18	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	19	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 134691 Tinglyst: 17.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/134691/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 14:46
Side 1 av 30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	81	349	0	20	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	21	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	22	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	23	125 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	24	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	25	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	26	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	27	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	28	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	29	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	30	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	81	349	0	31	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	81	349	0	32	101 / 3520	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/134691/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 14:46

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Grefsen Eiendom AS	
Adresse: Industrivegen 5	
Postnr.: 2069 Poststed: Jessheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 989,990,756 Ref. nr.:	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	81	349		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989990756	Grefsen Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	101	G	13	B	125	G	25	B	101	G	37				49			
2	B	125	G	14	B	101	G	26	B	101	G	38				50			
3	B	101		15	B	125		27	B	101		39				51			
4	B	125		16	B	101		28	B	101		40				52			
5	B	125	G	17	B	101	G	29	B	101	G	41				53			
6	B	101	G	18	B	125	G	30	B	101	G	42				54			
7	B	125		19	B	101		31	B	101		43				55			
8	B	101		20	B	125		32	B	101		44				56			
9	B	101	G	21	B	125	G	33				45				57			
10	B	125	G	22	B	101	G	34				46				58			
11	B	101		23	B	125		35				47				59			
12	B	125		24	B	101		36				48				60			

Sum tellere: 3520 = nevner: 3520

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
13/12-13	Gjell-Tore Ghedsmo

Rett kopi bekreftes
Sign.
Knut-Magnus Betten
Megler
16/12-13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Jessheim 13.12.13	Kjell-Tore Skedsmo GREFSEN EIENDOM A/S V/ KJELL-TORE SKEDSMO IHT FIRMAATTEST	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
81	349			

Dato	Stempel og underskrift
31.01.2014	Ullensaker kommune

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
13/12-13	Geir-Tore Stedsmo

4/25

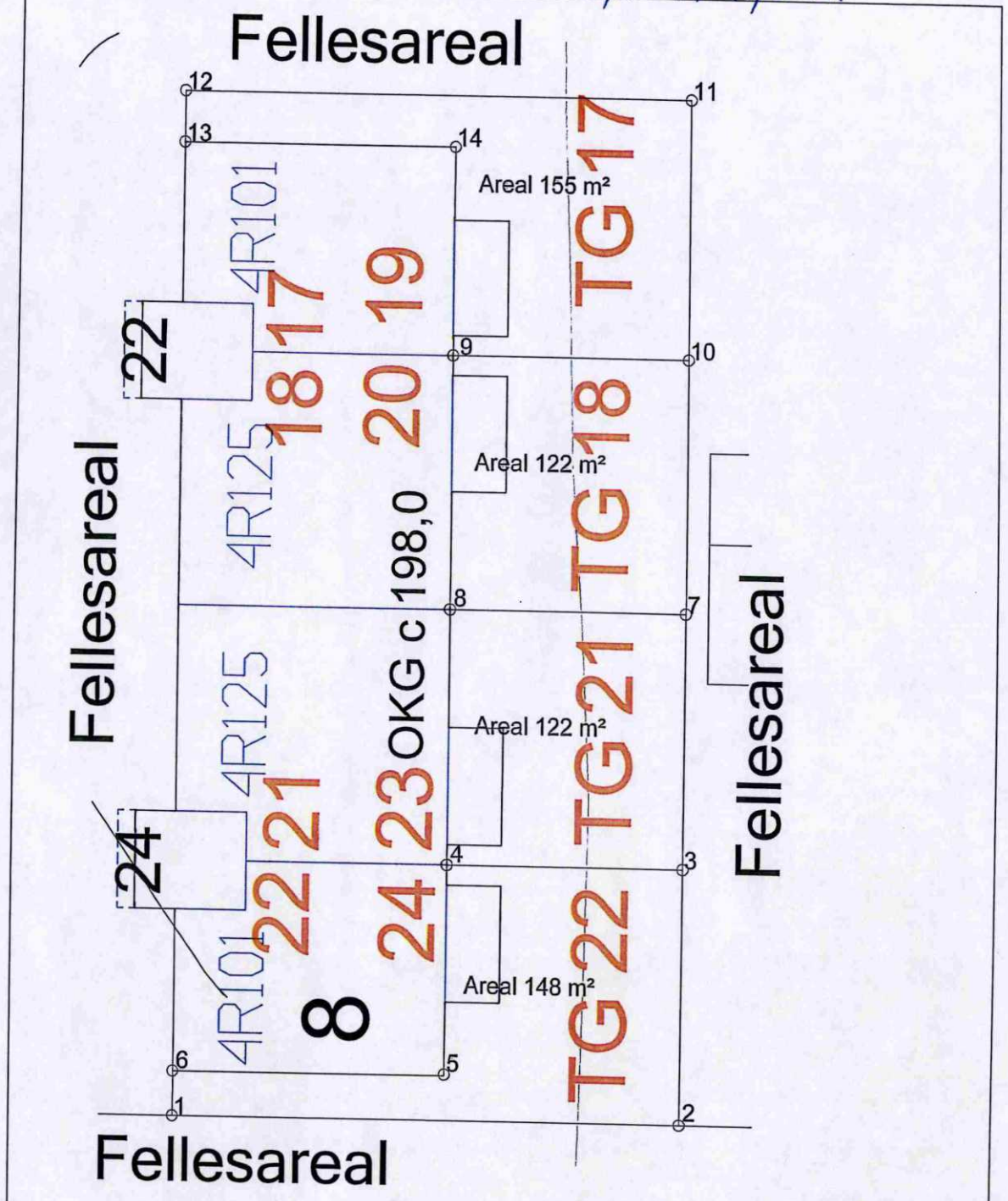


TG = TILLEGGSAREAL GRUNN FOR SNR. I 1. ETASJE MERKET/ANGITT M/ SNR.

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 7-10	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 05.12.2013	Lysåsstubben 14 til 26	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	
Gnr: 81 Bnr: 349 Mål: 1:1000	Tegn.nr: 828		

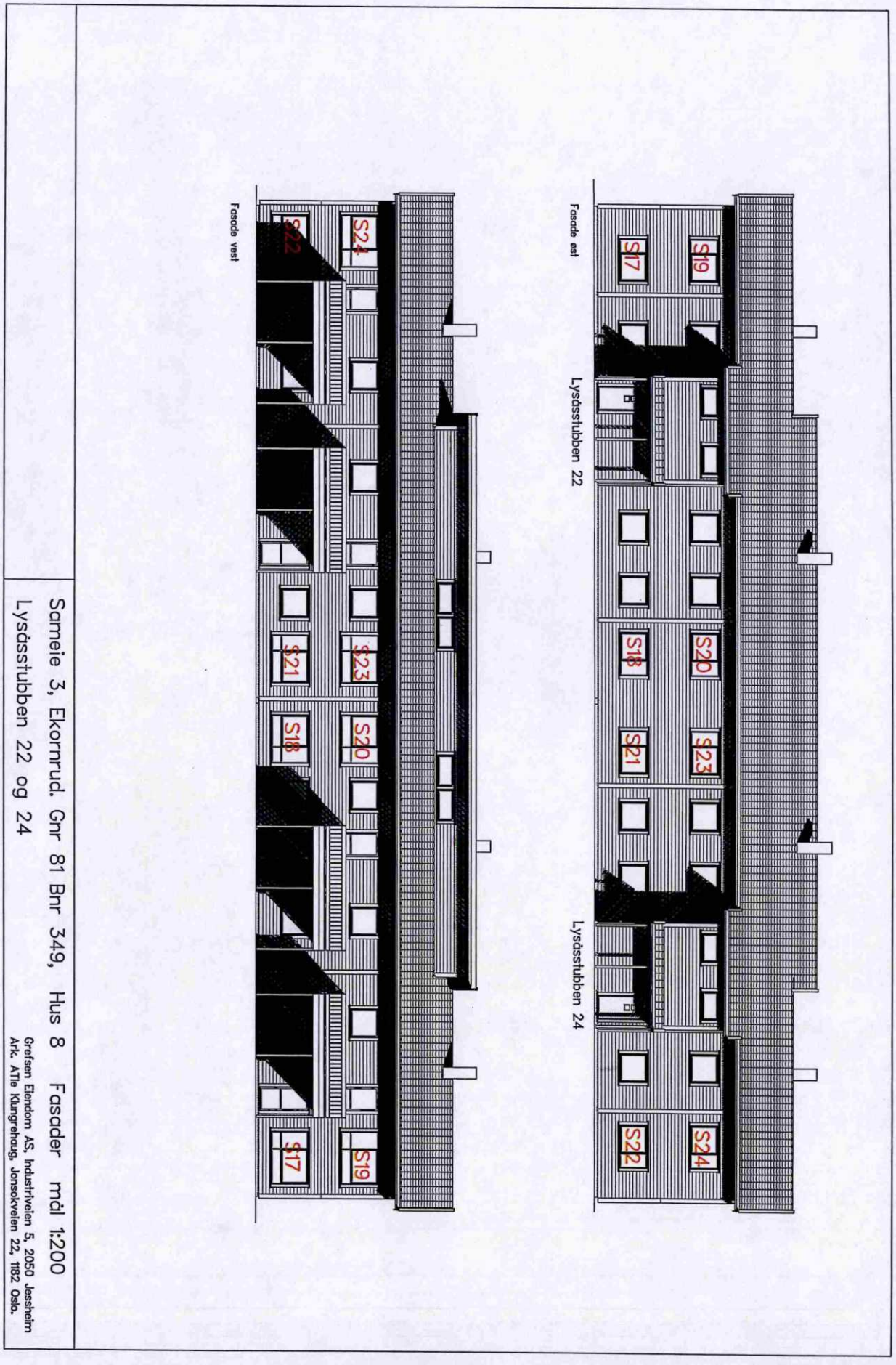
6/25

TG = TILLEGGSAREAL GRUNN – MERKET/ANGITT M/SNR.



Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Utomhusarealer Hus 8	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 05.12.2013	Lysåsstubben 22 og 24	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 – aklark@online.no	
Gnr: 81 Bnr: 349 Mål: 1:250	Tegn.nr: 830		

17/25



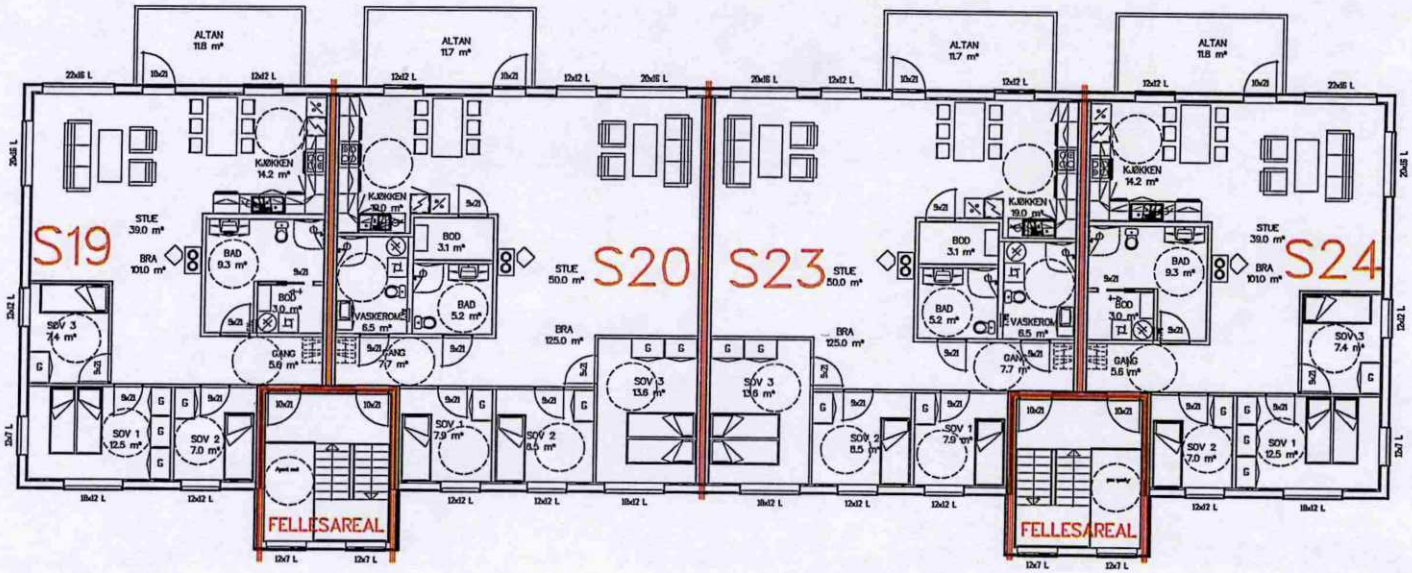
Sameie 3, Ekornrud. Gnr 81 Bnr 349, Hus 8 Fasader mål 1:200

Lysåsstubben 22 og 24

Grøfsen Eiendom AS, Industriveien 5, 2050 Jessheim
Ark. ATle Klungrehaug, Jonsokveien 22, 1182 Oslo.

Attestert kopi av dok.nr. 2014/134691/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 14:46
Kartverket

20/25



Lysåsstubben 22

Lysåsstubben 24

Sameie 3, Ekornrud. Gnr 81 Bnr 349, Hus 8 Plan 2. etasje. mål 1:200

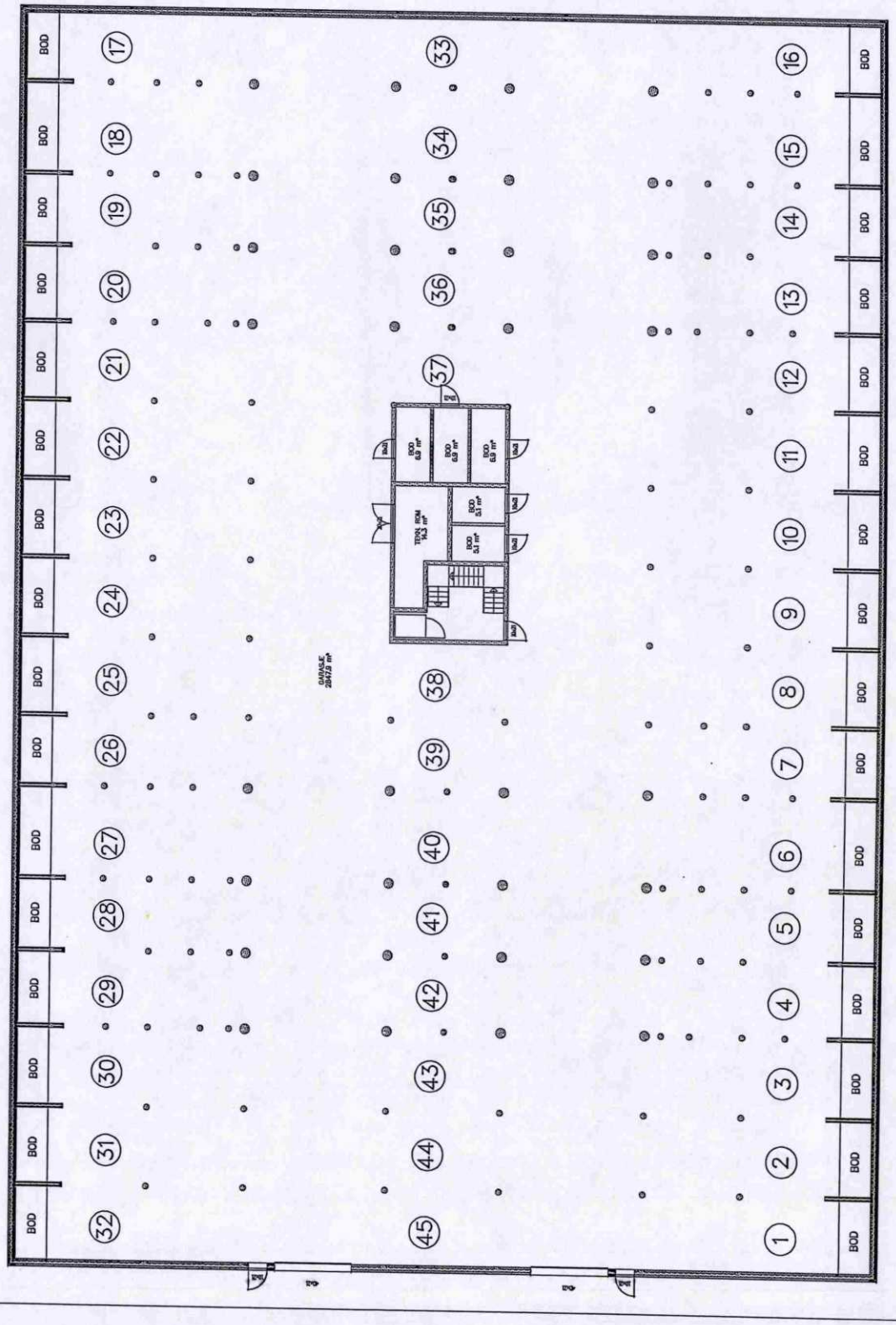
Lysåsstubben 22 og 24

Grefsen Eiendom AS, Industriveien 5, 2050 Jessheim
Ark. ATle Klungrehaug, Jonsokveien 22, 1182 Oslo.

25/25

VEDLEGG TIL VEDTEKTER - OVERSIKT PÅ ANTALL P-PLASSER
GARASJEPLAN

GNR: 81 - BNR. 349



Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Garasjeplasser	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 30.05.2013	Garasje 3	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
Gnr: 81 Bnr: 349 Målt: 1:200 (A3)	Tegnr: 525	tlf 22680205 / 90673478 - atle@klungrehaug.no	

FELLES GARASJEANLEGG - SAMEIE 3
ANGIVELSE AV NUMMERERTE PLASSER / ANTALL
- FELLESAREAL PÅ GNR. 81 - BNR. 349

Bestemmelse om bruksrett til parkeringsplasser fellesbestemmelser for garasjeanlegg – gnr. 81, bnr. 350 og 349 - råderett

Hjemmelshavere, og fremtidige eiere av eierseksjoner ved seksjonering på eiendommen til gnr. 81 bnr. 350 i Ullensaker kommune har bruksrett for inntil 5 parkeringsplasser i parkeringsanlegget på eiendommen gnr 81 bnr 349 i Ullensaker kommune. Parkeringsanlegget er fellesareal, ved seksjonering, på eiendommen gnr. 81, bnr. 349. Bruksretten er uten tidsbegrensning, men med følgende rådighetsbegrensning:

1. En bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, for inntil 5 seksjonseiere på gnr. 81, bnr. 350, gir rett for disse seksjonseierne til en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget til sameiet på eiendommen gnr. 81, bnr. 349. Plassene som disponeres og som omfatter bruksretten er avmerket på vedlagte kart over garasjeanlegget, og utgjør totalt 5 plasser.

2. De ovennevnte parkeringsplasser kan ikke permanent overføres/overdras/selges til andre eiere av seksjoner på gnr. 81, bnr. 350 og 349, eller til utenforstående. De seksjonseiere som har bruksrett til mer enn en en nummerert p-plass, har anledning til å overføre /overdra /selge sin overskytende plass til eiere av seksjoner på eiendommene gnr. 81, bnr. 350 og 349. Den enkelte seksjon i de respektive eierseksjonssameier skal til enhver tid minimum ha en (1) tilhørende parkeringsplass, knyttet med bruksrett til sin eierseksjon.

3. Grefsen Eiendom AS har rett til å disponere over, selge bruksretten til, eller selv å benytte de overskytende antall p-plasser i anlegget, etter at hver seksjon har fått tildelt sin p-plass.

4. Den enkelte eier av rettigheten, og som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget, kan leie eller låne ut plassen til andre beboere i eiendommen gnr. 81, bnr. 350 og bnr. 349, men ikke for mer enn 3 år av gangen. En slik låne-/leieavtale skal være skriftlig og krever styrets godkjennelse.

5. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealet og drift tilhørende/knyttet til parkeringsanlegget i sin helhet skal med en forholdsvis del, en andel pr. plass, dekkes av eierne med rett til parkeringsplass. Dette dekkes med et månedlig eller kvartalsvis beløp som fastsettes av styret i sameiet på eiendommen gnr. 81, bnr. 349, og som følger av kostnader knyttet til driften, fremlagt i regnskap fra sameiets forretningsfører. Sameiet på gnr. 81, bnr. 350 er solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som kostnadsmessig skal dekkes forbundet med det ovennevnte i dette pkt.

7. Generelt for alle garasjeplassene på eiendommen gnr. 81, bnr. 349:
   - De forannevnte punktene 2, 3 , 4, 5 og 6 gjelder tilsvarende for seksjoner på eiendommen gnr. 81, bnr. 349 og for de øvrige garasjeplassene i anlegget.

8. Rettigheter og plikter for øvrig fremgår av vedtekter som er utarbeidet for sameiene på gnr. 81, bnr. 350 og 349. Det skal vedtektsreguleres hvilke plasser som disponeres av den enkelte seksjon.

Denne bestemmelse kan tinglyses på eiendommene gnr. 81, bnr 350, snr. 1-32 og bnr. 349, snr. 1-32.

Jessheim, den 12.07.13

Kjell-Tore Skedsmo

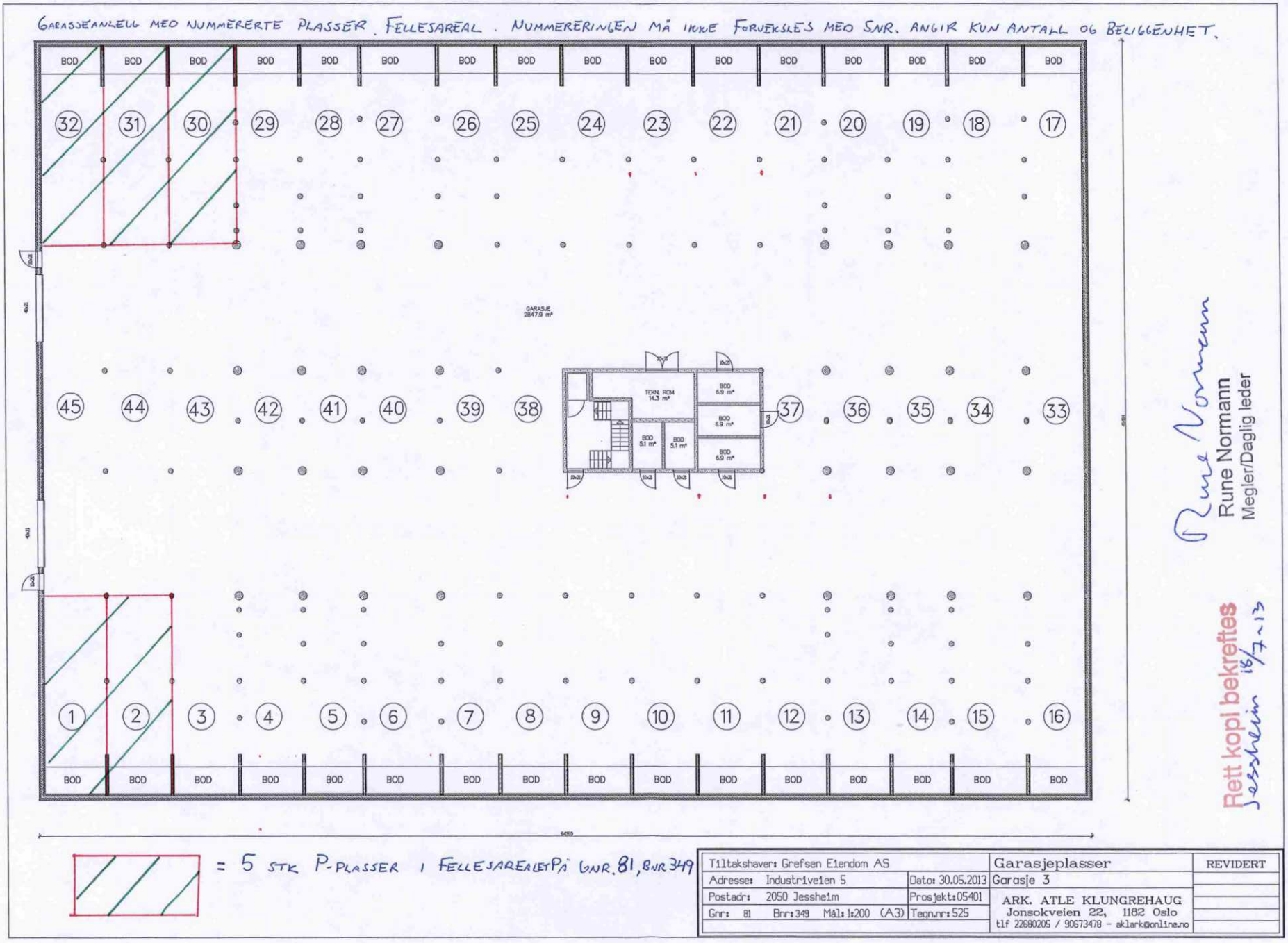
Hjemmelshaver gnr. 81, bnr. 350 og 349
Grefsen Eiendom AS – org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
iht firmaattest

Rune Normann
Megler/Daglig leder

Rett kopi bekreftes
Jessheim (8/7-13)

Doknr: 618677 Tinglyst: 23.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2013/618677/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 13:18
Kartverket



Rune Normann
Rune Normann
Megler/Daglig leder

Rett kopi bekreftes
Jessheim 18/7-13

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Garasjeplasser	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 30.05.2013	Garasje 3	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 349 Mål: 1:200 (A3)	Tegn.nr: 525	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	

Doknr: 971787 Tinglyst: 16.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING / BESTEMMELSE OM PRIVATE/KOMMUNALE KABLER – VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Eier av gnr: 81, bnr. 311, 347, 348, 349, 350, 351,
og senere eiere, samt eiere av eventuelle fradelte parseller/senere seksjonerte boliger fra disse eiendommer, skal ha solidarisk fellesansvar for felles, private kabler- og vann-avløpsledninger som går på den enkelte av de ovennevnte eiendommer, for utbedring av eventuelle skader, tilsyn, vedlikehold etc, og frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Den enkelte eier av de respektive eiendommer er selv ansvarlig for kabler- vann- og avløpsledninger fra egen bolig/på egen grunn og frem til knytningspunktet for felles privat kabel- vann- og avløpsledning.

De forannevnte eiendommer kan heller ikke, på sin eiendom, nekte arbeid med utbedring, vedlikehold, tilsyn, graving etc, på kabler, vann- og avløpsrør, såfremt dette er nødvendig av kommunen eller andre private eiendommer, hvor det er rør/kabelføringer for eiendommer som er tilknyttet kabel- vann- og avløpsnettet, frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Det forannevnte gjelder også for eventuelle kabel- vann og avløpsledninger, som eventuelt er overtatt av kommunen, og som har vært eller er kommunale kabel- vann og avløpsledninger og som ligger på de ovennevnte eiendommer.

Denne bestemmelse gjelder også for kabel – vann og avløpsledninger beliggende på fellesarealet på gnr. 81, bnr. 311 .

Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr. 311, 347, 348, 349, 350 og 351.

Jessheim den 05.11.2012

Kjell-Tore Skedsmo
for gnr: 81, bnr. 311, 347, 348, 349, 350 og 351 .

Hjemmelshaver
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

13/11-2012
Rett kopi bekreftes
Sign.
Tommy Breen
Eiendomsmegler MNEF

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING - VEDLIKEHOLD

Undertegnede eier og senere eiere av gnr: 81, bnr.348, 349, 350 og 351 i Ullensaker kommune, og/eller senere oppdelte parseller/seksjoner på de respektive eiendommer, erklærer at eiendommene skal ha pliktig medlemsskap i huseierforening.

Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr: 81, bnr: 311, ihht vedlagte kart.

De ovennevnte eiendommer forplikter seg, med en forholdsmessig del iht eierbrøk, til å være med på alt felles vedlikehold, drift, snøbrøyting etc, samt eventuelle fremtidige nødvendige oppgraderinger, forbundet med adkomstveien, herunder vegens tilliggende grønt- og grøftearealer, samt gangvegarealer og grøntbelter på gnr: 81, bnr: 311.

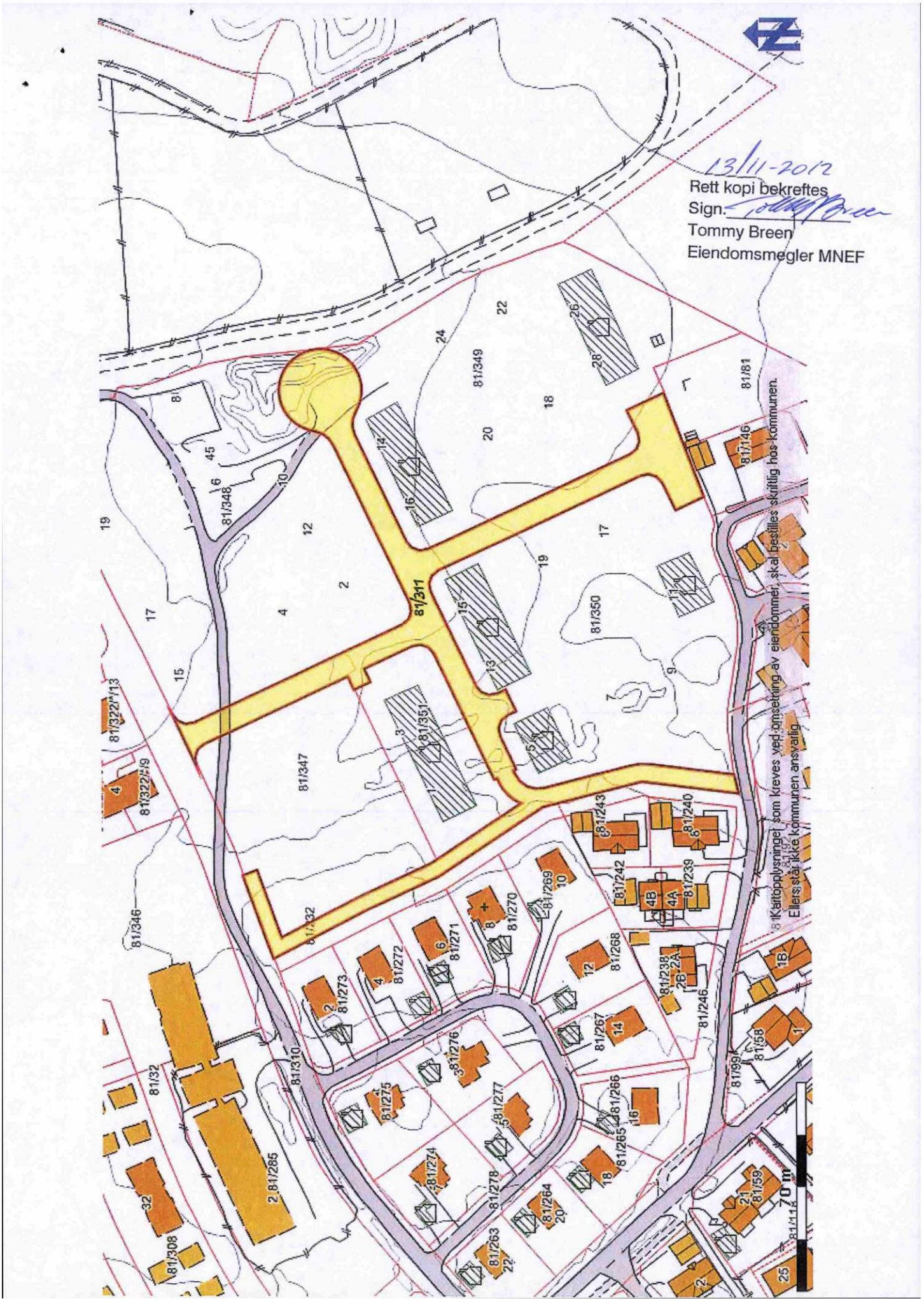
Denne bestemmelse kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr. 348, 349, 350 og 351

Jessheim den 05.11.2012

Doknr: 971762 Tinglyst: 16.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For gnr: 81, bnr. 348, 349, 350
og 351
Hjemmelshaver
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

13/11-2012
Rett kopi bekreftes
Sign:
Tommy Breen
Eiendomsmegler MNEF


13/11-2012
Rett kopi bekreftes
Sign.
Tommy Breen
Eiendomsmegler MNEF
81/311
81/349
81/350
81/347
81/348
81/351
81/346
81/322/13
81/322/19
81/32
81/81
81/146
81/243
81/240
81/242
81/239
81/269
81/270
81/271
81/272
81/273
81/268
81/238
81/246
81/267
81/276
81/275
81/277
81/266
81/265
81/274
81/278
81/264
81/263
81/310
81/285
81/308
81/99
81/58
81/59
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
70 m

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lysåsstubben 24, 2052 Jessheim
Gnr. 81, Bnr. 349, Snr. 23, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@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.
