PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

TYTTEBÆRLIA 58B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Infobrev fra kommunen

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

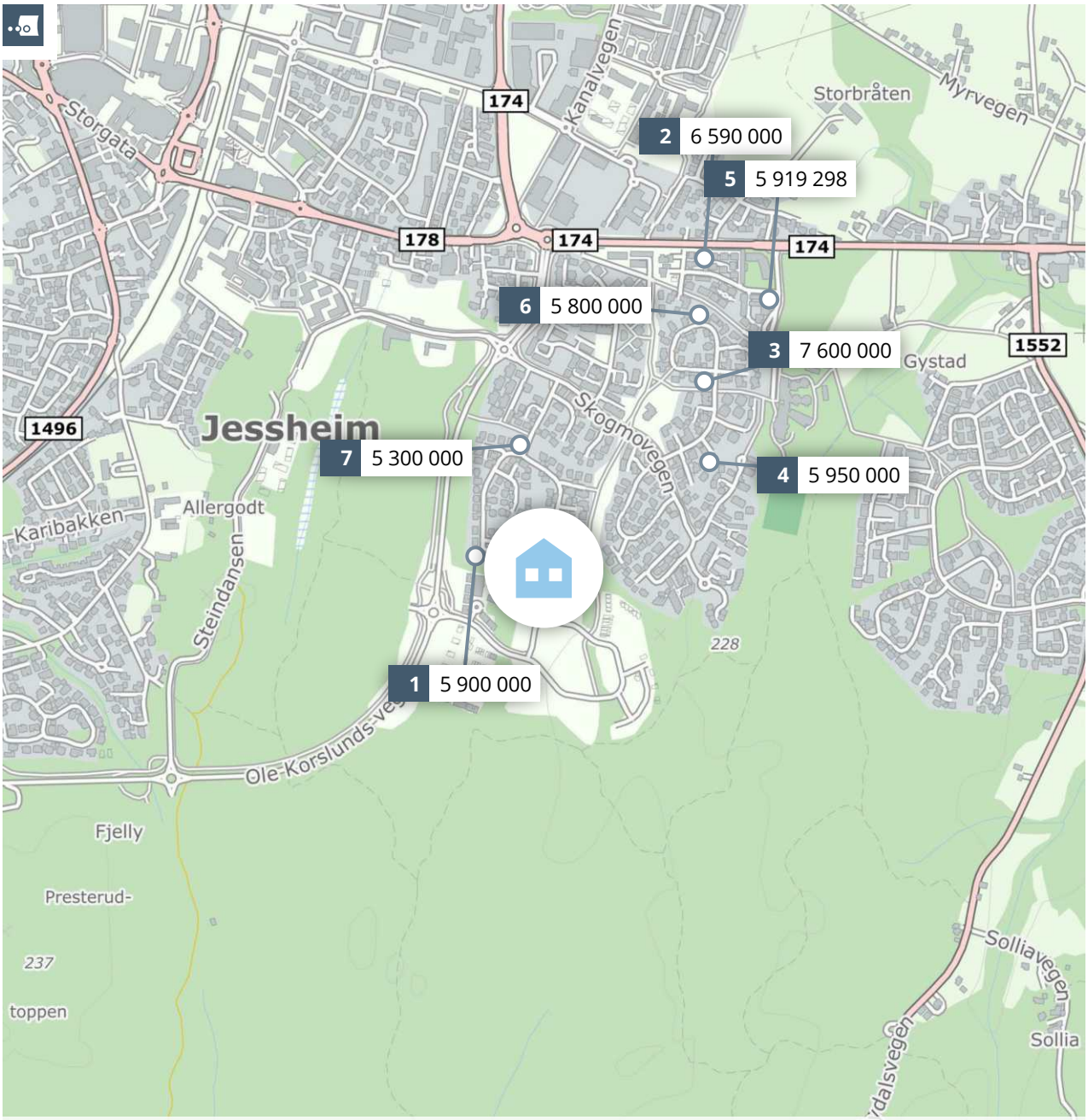
Ferdigattest

Byggetegninger

Utdrag fra seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYTTEBÆRLIA 58 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyttebærlia 58 B, 2053 JESSHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 117 BNR 422 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gystad

Verdivurdert til

3 390 000

799	3 390 799	67 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	4 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					6 192 m²	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	2 156
Formue	14 124
Soverom	1
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongletoppen 45 B 85 m² 2005 874 m² 3 sov	23.03.2026	5 690 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**69 412**
2 Skogheimvegen 2 134 m² 2012 583 m² 4 sov	05.11.2024	6 690 000	**6 590 000**	0	6 590 000	**49 179**
3 Skogmotoppen 20 A 178 m² 2009 943 m² 3 sov	28.02.2025	7 890 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**42 697**
4 Skogmotoppen 17 A 111 m² 2005 920 m² 3 sov	15.04.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**53 604**
5 Løkkavegen 2 129 m² 2010 226 m² 3 sov	09.09.2025	5 750 000	**5 775 000**	144 298	5 919 298	**45 886**
6 Skogmotoppen 36 B 110 m² 2007 1 007 m² 3 sov	05.06.2025	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**52 727**
7 Kongletoppen 11 A 113 m² 2001 767 m² 3 sov	25.08.2025	5 390 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**46 903**

Lys og innbydende 2-roms topp- og hjørneleilighet i populært og familievennlig område på Skogmo - like utenfor Jessheim sentrum!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet og fremstår som moderne og velholdt etter flere oppgraderinger i 2025. Her er det blant annet lagt nytt enstavs laminatgulv i alle oppholdsrom, installert ny baderomsinnredning, satt inn nye innvendige dører, samt malt veggflater i lyse, tidsriktige farger.

Kort fortalt:
• Lys og innbydende stue med store vindusflater
• Separat kjøkken med nymalte fronter, integrerte hvitevarer og plass til spisebord
• Pent flislagt bad (fra 2005), oppgradert med moderne innredning i 2025

• Lyst og trivelig soverom
• Praktisk innredet arbeidsrom/alkove på ca. 4,7 kvm med stort vindu
• Solrik, sydvendt balkong på hele 15 kvm med fritt utsyn
• Parkering på sameiets felles parkeringsplass
• Ca. 25 minutters gange til Jessheim sentrum
• Umiddelbar nærhet til flotte turområder
• Perfekt førstegangskjøp

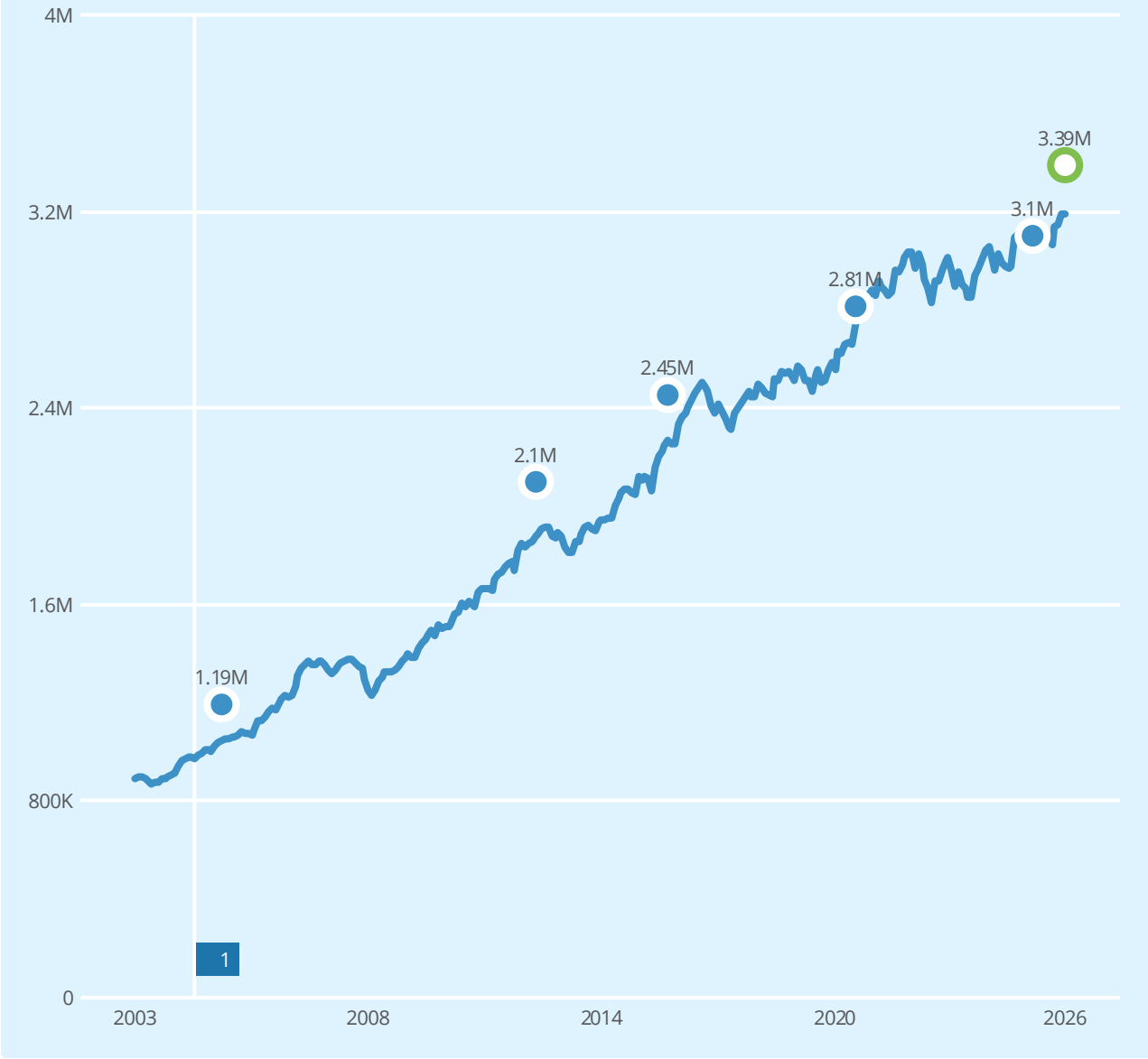
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2025	10.06.2025	01.07.2025	3 190 000	3 100 000	4 157	3 104 157
07.01.2021	14.01.2021	02.03.2021	2 890 000	2 810 000	1 129	2 811 129
12.05.2016	23.05.2016	07.07.2016	2 390 000	2 450 000	0	2 450 000
22.01.2013	29.01.2013	21.03.2013	1 850 000	2 100 000	0	2 100 000
07.03.2005		07.03.2005	-	1 190 000	-	1 190 000

Tomannsboliger til salgs i Gystad grunnkrets nå

1
tomannsboliger til salgs

5.3M
5.1M
5 000 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Tomannsboliger solgt i Gystad grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

5.4M
5 343 000 Prisantydning i snitt
5 302 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 800 Tyttebærlia 58 B Totalpris 3 390 000

49 405 Gystad grunnkrets i snitt siste 12 mnd

44 453 ULLENSAKER kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tyttebærlia 58B , 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 117, bnr. 422, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22458-1001 **Referansenummer:** CX6940

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

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

Rambøll Norge

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



Rapportansvarlig

Morten Ruben Næss-Legland

Uavhengig Takstingeniør

morten.legland@ramboll.no

960 49 512

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2005 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 2. et. Med adkomst via trapp.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredninger og overflater.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er oppført med trekonstruksjon og har pulttaksform. Det er utvendig tekket med asfaltpapp. Loftet er utformet som kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Takkonstruksjonen er isolert i himling mot loftet. Ventilasjon av loftet skjer via luftespalter i gesims samt ventiler i gavlvegger.
Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk og utvendig kledd med bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.
Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/41db. Terrassedøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

Utgang fra stue til sørvendt veranda på ca 15m2. Verandaen er belagt med impregnerte terrasseborrd og har rekkverk av stål. Rekkverkshøyden er målt til 101,5 cm. Utebelysning og stikkontakt er montert på vegg.

Leiligheten har en utvendig bod til høyre for inngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminat
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.
Det er malte slette innvendige dører. Byttet av eier i 2025.

Etasjeskille i trekonstruksjon.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 3 mm.
Soverom 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 240 cm.
Soverom 240 cm.

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, malte fliser på vegger og en himling med himlingsplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på i tilstøtende rom for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap . Benkeplatene er av laminat som er dekket med folie. I benkeplaten er det en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som er dekket med folie. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og en stikkontakt over benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Det er nisje for kjøleskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i lite rom ved bad.
Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

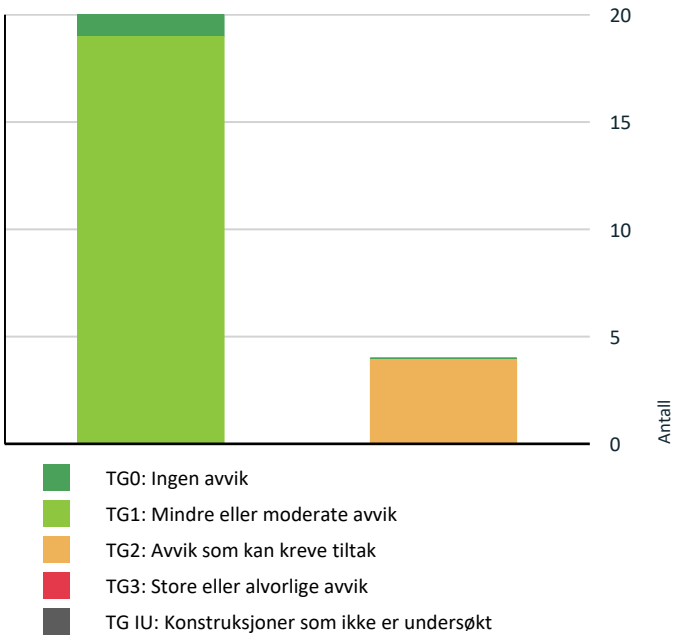
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for takrenner,nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Fuktskade påvist i vindusforing på soverom.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er å anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid. Baderommets tettesjikt (membran) har en alder som tilsier at badet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen. Fuktsikkerheten på badet kan forbedres ved montering av et dusjkabinett. Kabinettet vil hindre mesteparten av den daglige vannbelastningen på vegg og gulvflater, men vil ikke ha innvirkning på lekkasjesikkerhet eller fuktsikkerhet i overgang membran/sluk. Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takbelegg. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men det bør på sikt planlegges vedlikeholdsarbeider eller utskifting av taktekkingen.
Det anbefales at taket jevnlig holdes under oppsyn for å avdekke eventuell negativ utvikling.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for takrenner,nedløp og beslag

Konsekvens/tiltak

Det må etterhvert vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk og er utvendig kledd med bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med trekonstruksjon og har pulttaksform. Loftet er utformet som kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Takkonstruksjonen er isolert i himling mot loftet. Ventilasjon av loftet skjer via luftespalter i gesims samt ventiler i gavlvegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade påvist i vindusforing på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskaden i vindusforingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/41db. Terrassedøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt veranda på ca 15m2. Verandaen er belagt med impregnerte terrasseborrd og har rekkverk av stål. Rekkverkshøyden er målt til 101,5 cm. Utebelysning og stikkontakt er montert på vegg.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har en utvendig bod til høyre for inngangsdøren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trekonstruksjon.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 3 mm.
Soverom 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 240 cm.
Soverom 240 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte slette innvendige dører. Byttet av eier i 2025.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, malte fliser på vegger og en himling med himlingsplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på i tilstøtende rom for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg er malt i 2025.
Det er observert 2 skruehull i flisfug ved siden av toalett. Disse anbefales å tettes igjen med egnet matriale.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra hevet dørterskel til topp slukrist. Badet har høy terskel på ca 9 cm ved dør.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er å anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid. Baderommets tettesjikt (membran) har en alder som tilsier at badet bør beskyttes mot direkte vannbelastning. De fleste fuktskader på bad skyldes membraner som ikke er tette, manglende membran, og utette gjennomføringer (for eksempel sluk). Membranens funksjon er at den skal holde fukten unna organiske materialer og beskytte den omliggende konstruksjonen. Hvis utettheter i membranen forekommer, risikerer man at fukt fra badet kommer i kontakt med f.eks gipsplater og treverk, og forårsake skade. Levetiden på et baderom varierer med kvaliteten på arbeidet, materialene og belastningen. Fuktsikkerheten på badet kan forbedres ved montering av et dusjkabinett. Kabinettet vil hindre mesteparten av den daglige vannbelastningen på vegg og gulvflater, men vil ikke ha innvirkning på lekkasjesikkerhet eller fuktsikkerhet i overgang membran/sluk. Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Det bør planlegges renovering av tettesjikt/membran og sluk på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
For å redusere risikoen for fuktskader anbefales det å beskytte badet mot direkte vannbelastning, for eksempel ved å montere dusjkabinett.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert nytt frittstående toalett, nytt servantskap med overliggende servant med et greps armatur. Nye dusjdører og nytt blandebatteri med stang og dusjhodet. Montert opp i 2025.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på bad og bod/arbeidsrom.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap . Benkeplatene er av laminat som er dekket med folie. I benkeplaten er det en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som er dekket med folie. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og en stikkontakt over benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og microovn i høyskap, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Det er nisje for frittstående kjøleskap ved siden av høyskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

KJøkkenventilator avtrekk med utkast via yttervegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Fordelerskap for vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på bad og bod/arbeidsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i lite rom ved bad. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
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?
   Nei
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



Sikringsskap.

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

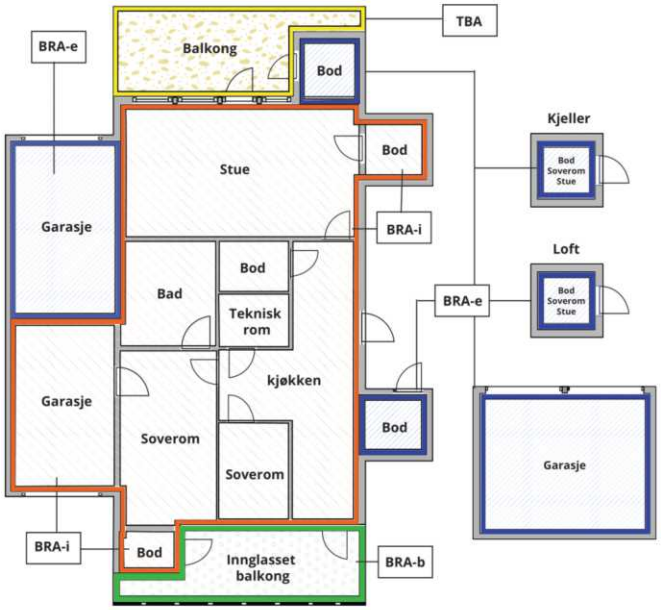
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51	4		55	15
SUM	**51**	**4**			**15**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad, kjøkken, stue, arbeidsrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har opplyst at de har pusset opp leilighet i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Morten Ruben Næss-Legland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	422		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyttebærlia 58B

Hjemmelshaver
Olsen Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skogmo på Jessheim, i Ullensaker kommune i Viken fylke.

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

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og asfalterte veier inn til boliger.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	10.04.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260092

Selger 1 navn
Charlotte Olsen

Gateadresse
Tyttebærlia 58B

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo favør

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: 121260092

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260092

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

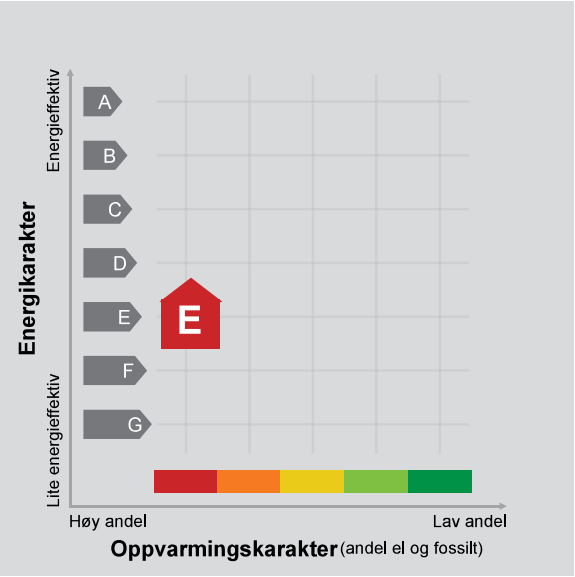
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Olsen	5af171b12b0aec1e0e67ad1d1644e687444c9ef1	16.03.2026 13:33:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260092

- 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	Tyttebærlia 58B
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	422
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23432323
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-102039
Dato	03.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameie Tyttebærlia**

16.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2026

Boligselskap:	Sameie Tyttebærlia
Organisasjonsnr:	987 539 607
Gnr./bnr:	117 / 422
Eier(e):	Charlotte Olsen
Seksjonsnr:	26
Adresse:	Tyttebærlia 58B, 2053 Jessheim
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/tyttebaerlia/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/tyttebaerlia/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3781968
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser. Forr.fører kjenner ikke til fordeling av plassene.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.588,– pr. md.
Kabel-TV Telia	kr 568,- pr. md.
Totale felleskostnader	kr 2.156,- pr md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 124	kr 799

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameie Tyttebærlia
7. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameie Tyttebærlia

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 07.04.2025
Tidspunkt: 19.00
Sted: Gystad velhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. UTTYNNING OG FELLING AV TRÆR
7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Øyvind Elstad Bekken	På valg:	2026
Styremedlem	Monica Gulbrandsen	På valg:	2026
Styremedlem	Eirik Johansen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/tyttebaerlia/kontakt

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polisenummer: 3781968

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har gjennom 2024 hatt styremøter, samt kommunisert mye over telefon og Messenger.

Hovedfokuset gjennom fjoråret var garasjene og søppelanlegget. Vi kom omsider i mål, selv om det til tider var hektisk og noe ble uryddig fra styret sin side. Vi håper uansett at alle ble fornøyde med resultatet.

På grunn av feilfakturering, så vil også samtlige garasjeeiere få noe penger tilbake. Vi får blant annet tilbake påslaget vi tidligere betale, samt at de har bygget ringmur under deleveggene på garasjen. Dette var ikke noe vi bestilte, men allikevel ble fakturert for. Vi avventer til siste faktura til Karlshusgarasjene er betalt, slik at regnestykket blir enklere mtp tilbakebetaling. Karlshusgarasjene har fått klar tilbakemelding på at faktureringen fra deres side har vært uryddig og uakseptabel. Vi håper dette kapitlet snart er lukket.

Nye postkasser og fellesutstyr til vårdugnaden er også handlet inn.

Når det gjelder den nyplantede hekken ved garasjene ble dette gjort ettersom røttene på trær og buskas som tidligere var der begynte å slå sprekker i asfalten. Strengt tatt så det ikke veldig fint ut heller.

Styret har også byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector Forsikring. De er spesialister på forsikringer av sameier, så vi er minst like godt dekket som vi var hos Gjensidige. I tillegg ble dette en besparelse for sameiet på nærmere 50.000kr.

I forhold til vedlikeholdsplanen, så har det ikke vært vedlikehold av stor betydning vi har måttet ta hensyn til i 2024. Buskene/blomstene som vokste langt oppover veggene rundt her ble fjernet i fjor da de var skadelig for veggene på leilighetene. Om noen ønsker å ta ansvar for planting av noe nytt, som ikke skader veggene, så stiller styret seg positive til dette.

For året 2025 så sier vedlikeholdsplanen at maling av byggene står for tur. Styret vil innhente tilbud og vurdere hvem som får jobben på bakgrunn av dette. Om dette skjer i løpet av 2025 eller om vi venter til neste år vil vi fortløpende vurdere på bakgrunn av befaringer, samt også økonomien i sameiet. Denne saken var ment som sak på årsmøtet, men i og med at det er vedlikehold det er snakk om faller dette under styrets mandat, ifølge forretningsfører. Styret kan derfor justere felleskostnadene i forbindelse med dette uten at det går via årsmøte. I samråd med forretningsfører vil det derfor komme mer informasjon rundt dette senere. Vi skal forsøke å gjøre denne prosessen så smidig som mulig for alle seksjonseiere. Uansett vil vedlikehold koste penger, men det er billigere enn å ta igjen tapt vedlikehold.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameie Tyttebærlia

Orgnr: 987 539 607

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**171 478**	**151 474**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-225 068	20 004
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-225 068**	**20 004**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**-53 590**	**171 478**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	784 267	305 420
Kortsiktig gjeld	837 857	133 941
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**-53 590**	**171 478**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		583 896	500 328	565 656	593 016
Kabel-TV/internett		177 216	129 532	177 216	177 432
Elbillading		1 315	16 001	0	15 000
Annen leieinntekt		0	10 500	0	0
Ekstra kapitalinnkreving		1 640 136	0	0	116 250
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 402 563**	**656 361**	**742 872**	**901 698**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	18 330	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar/Lønn	3	130 000	100 000	100 000	100 000
Forsikring		95 005	74 374	81 812	104 506
Forretningsførsel		44 382	43 799	50 000	50 000
Revisjon		7 725	23 175	7 725	7 725
Elektrisitet		6 387	17 806	15 000	15 000
Kabel-TV/internett		190 236	152 398	160 627	196 894
Nytt garasjeanlegg		1 848 075	0	0	0
Installasjon elbillader		116 250	0	0	0
Vedlikehold	4	95 029	171 859	30 000	50 000
Renhold		5 823	21 670	22 840	20 000
Andre driftskostnader	5	78 872	24 801	21 000	25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 636 114**	**643 983**	**503 104**	**583 225**
DRIFTSRESULTAT		**-233 551**	**12 377**	**239 768**	**318 473**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	6	8 483	7 627	8 000	8 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**8 483**	**7 627**	**8 000**	**8 000**
Resultat		**-225 068**	**20 004**	**247 768**	**326 473**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	-225 068	20 004		
SUM DISPONERING		**-225 068**	**20 004**		

✔ Signert 17-03-2025 11:07:17 UTC

Balanse 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		179 879	-1 300
Opptjent, ikke fakturert		0	14 801
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	83 145	59 808
Bankinnskudd		521 244	232 111
SUM OMLØPSMIDLER		**784 267**	**305 420**
SUM EIENDELER		**784 267**	**305 420**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**7**	-53 590	171 478
SUM EGENKAPITAL		**-53 590**	**171 478**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		684 817	19 841
Annen påløpt kostnad		4 710	0
Avsetning styrehonorar		148 330	114 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		**837 857**	**133 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**784 267**	**305 420**

✔ Signert 17-03-2025 11:07:17 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 17-03-2025 11:07:17 UTC Oneflow ID 10180174 Side 4 / 6

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til avsetning av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 18 330.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder avsetning for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 130 000.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	11 513
Diverse vedlikeholdskostnader	83 516
Sum vedlikehold	**95 029**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	20 598
Bensin	900
Leie maskiner	2 073
Driftsmateriale	1 679
Annen fremmed tjeneste	27 703
Kontorrekvisita	1 439
Porto	197
Generalforsamling/årsmøte	545
Kostnader dugnad	819
Kontingenter	2 118
Gave	1 210
Annen kostnad	12 819
Bank og kortgebyrer	6 772
Sum andre driftskostnader	**78 872**

NOTE 6 - NETTO FINANSPOSTER

Kundeutbytte forsikring	8 205
Annen renteinntekt	278
Sum netto finansposter	**8 483**

NOTE 7 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Opptjent egenkapital 1.1	171 478
Overført til/fra egenkapital	-225 068
Udekket tap 31.12	**-53 590**

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

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	48 733
Andre forskuddsbetalte kostnader	34 412
Sum forskuddsbetalte kostnader	**83 145**

✔ Signert 17-03-2025 11:07:17 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Tyttebærlia

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Tyttebærlia.

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Selskapet har ikke behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: ELN62-CN9RS-NS8N7-ZMVSI-KPPH7-LZBPQ

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

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

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELN62-CN9R5-NS8N7-ZMVSI-KPPH7-LZBPQ

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."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-28 15:26:02 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ELN62-CN9R5-NS8N7-ZMVSI-KPPH7-LZBPQ

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.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 110 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av ett styremedlem

Emil Laggar stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. UTTYNNING OG FELLING AV TRÆR

Forslagsstiller:

Kjersti Øgaard

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedrørende skogholtene rundt sameiet vårt , begynner det å bli et betydelig behov for uttynning og felling av en del trær.
Per i dag har det grodd såpass til at det nærmer seg bebyggelsen vår enkelte steder. Dette medfører betydelig begrensning på både lys og solforhold . På sikt vil jeg også tro at dette i verste fall kan påvirke bygningsmassen på en slik måte at det blir større sjanse for fukt og råteskader grunnet manglende lys.

Jeg har undersøkt litt vedrørende Skogmo Vel som idag står som eier / forvalter av fellesområdene rundt sameiet vårt.
De har utarbeidet en plan for skjøtsel av skogholtene på Skogmo.
Her fremkommer det et ønske om dialog med flere sameier om overtakelse av områder eller overtakelse av vedlikehold. Dette gjelder områdene markert med blått på vedlagt kart. (Se vedlegg 1)

Det ser altså ut at dette gjelder oss her i Tyttebærlia.

Jeg anser dette som en god mulighet til å kunne få mer kontroll på tilvekst og felling av trær som idag reduserer solforholdene våre betraktelig.

Per i dag er mange av trærne i håndterbar størrelse, noe som gjør at mye av arbeidet med opprydning kan foregå på dugnad. Det medfører liten eller ingen kostnad for sameiet. Dette er også grunnen til at jeg mener at vi må ta tak i dette så fort som mulig, før det gror såpass til at det ikke blir mulig å håndtere selv.

Det bør også utarbeides en plan for felling av noen større trær som må utføres av profesjonelle slik at det kan settes til side midler til dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Skogmo vel har svart på henvendelsen angående felling av trær, men ikke tatt stilling til hva de mener enda. De håper å komme med en tilbakemelding innen årsmøtet.

7.ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ser behov for å øke felleskostnader etter konsumprisindeksen. Styret er ansvarlig for å sikre forsvarlig drift av sameiet. Gjennom budsjettarbeidet har styret vurdert alle kostnadene og sett på prisutviklingen i samfunnet for øvrig og kommet fram til at denne justeringen er nødvendig for sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å øke felleskostnader med 3,5% fra 01. mai 2025.

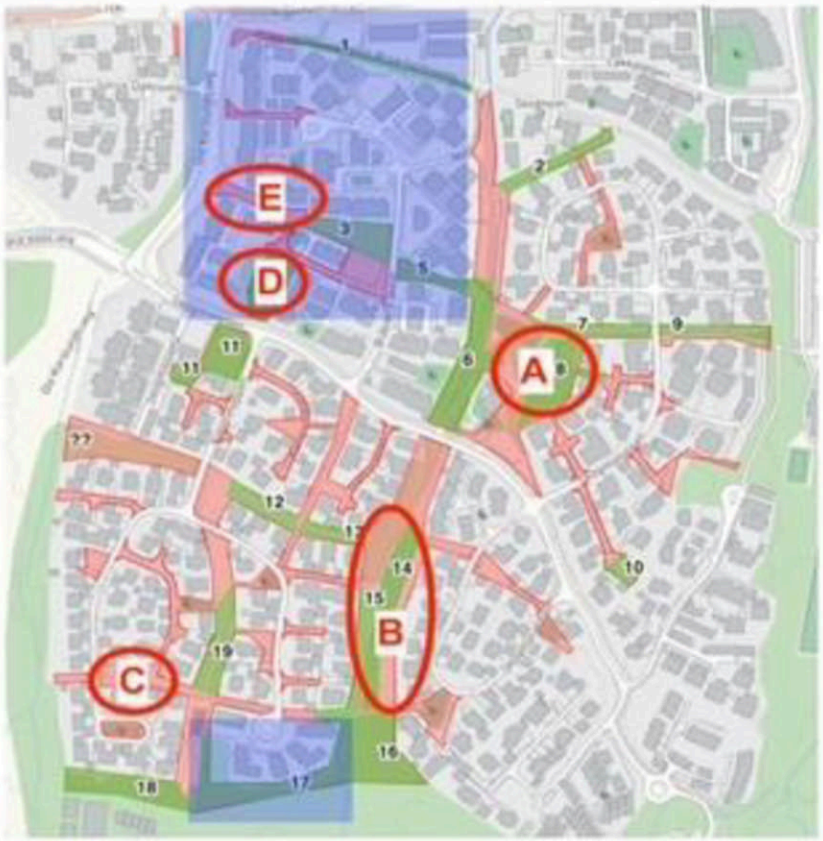
VEDLEGG 1: KART

Flerårsplan for skjøtsel av skog på Skogmo

Dette dokumentet beskriver planen for skjøtsel av skogholtene på Skogmo velforenings eiendommer fra 2025 og fremover.

Bakgrunn

Skogmo ligger vakkert til med mye natur rundt oss. Det er større og mindre skogholt mellom boligene med varierende utseende, tilstand og alder. Skogmo velforening har prioritert områder som vist i kartet nedenfor fra 2025 og rydding vil utføres i sekvens fra A og utover alfabetisk. Generelt sett ønsker vi å prioritere skogrydding der våre beboere bor. Vi har noen tomte-områder på andre deler av Skogmo, disse vil bli etter der våre beboere bor, områdene dette gjelder er skravert i blått på kartet under. Vi ønsker å gå i dialog med de andre sameiene for å s på muligheter for overdragelse av områder eller overdragelse av vedlikehold.



Oversiktskart over Skogmo velforenings eiendommer.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIE TYTTEBÆRLIA

Møtedato:	mandag, 7. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Gystad velhus

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kjersti Øgaard foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 110 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlem

Emil Laggar meldte seg som kandidat før årsmøtet. Under møtet ble Kjersti Øgaard foreslått som kandidat til styremedlemvervet. Ved avstemningen ble det avgitt 4 stemmer for Kjersti, 4 stemmer for Emil og 1 blank stemme. I henhold til vedtektene, ved stemmelikhet, skulle saken da avgjøres ved loddtrekning. Etter loddtrekningen ble Kjersti Øgaard valgt som styremedlem for en periode på to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Øyvind Elstad Bekken	På valg: 2026
Styremedlem:	Eirik Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjersti Øgaard	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. UTTYINNING OG FELLING AV TRÆR

Forslagstiller:
Kjersti Øgaard

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styret gis fullmakt til å undersøke muligheten til uttynning og felling av trær og dersom det blir godkjent av Skogmo Vel, har styret myndighet til å utføre arbeidet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å øke felleskostnader med 3,5% fra 01. mai 2025.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Kjersti Øgaard

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

07-04-2025 20:21:29 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

SAMEIE TYTTEBÆRLIA 987539607 Norge

Signert med E-signere

07-04-2025 19:34:34 UTC

Undertegner

Dato

Kjersti M Lervik Øgaard
Protokollvitne
kjerstiogaard@gmail.com
+4793405429

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.213.187.246

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TYTTEBÆRLIA.

Vedtatt på årsmøte 26.04.23

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Nabovarsel skal uansett sendes alle beboere, med to dagers varsel, om noen beboere skal ha bursdag eller liknende.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av veranda og fellesområder

Verandaene bør holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Veranda og fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Gjenstander som kan blåse bort må skrus fast eller sikres på andre måter.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på verandaene. Grill som avgir mye røyk, skal flyttes vekk fra veranda og omkringliggende bygg.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres slik at de står i veien for brannvesenet.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealene.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Dette ansvaret ligger på seksjonseier.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Det er kun forbrukspapp som skal kastes i papir/papp beholderne. Alt papir og papp skal brettes sammen før det kastes i beholderne. Større pappesker og annen søppel må selv kjøres bort.

Er en beholder full, så bruk andre beholdere slik at lokket går helt igjen. Dette for å unngå skadedyr og fugler som drar søppelet utover.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping og vask av søppelskur gjøres av innleid firma.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Sameiets parkeringer skal kun benyttes av beboere i sameiet og biler skal stå på oppmerkede plasser.

Oppdages det biler som ikke tilhører beboere i sameiet vil de bli vurdert tauet bort på eiers regning.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene da dette sperrer for brannvesen, ambulanse og firmaet som brøyter snø.

VEDTEKTER FOR
SAMEIE TYTTEBÆRLIA

Vedtatt i årsmøte 26.04.2023
I medhold av lov om eierseksjoner
Av 16 juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameie Tyttebærlia, og har gårdsnummer 117 og bruksnummer 422 i Ullensaker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.10.2004.

Sameiet består av 26 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons-sameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med søknad til og samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Tilrettelagt parkeringsplass gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Tilrettelagt parkeringsplass vil ved salg av seksjonen / bytte av leietager/e kunne benyttes fritt av alle beboere. Det er ikke nødvendig å re-seksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt uten seksjonseiers forhåndsgodkjenning.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med henholdsvis 54/1642 del og 71/1642 del.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasje-skiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innbygging og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Alle seksjonseiere / beboere / leietagere har en plikt til å sørge for at fellesområder holdes ryddig og ivaretas på en slik måte at det ikke vil være fare for f.eks skadedyr.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som

er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, fastsettes det av seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Revisor

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiet har statsautorisert eller registrert revisor. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	121-25-0130	Nina Skoglund	02.04.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 422 SNR: 26

Forespørsel datert: 31.03.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 6192,4 m^2.

☒ Snr. 26 har en andel på 54/1642 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 «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan med bestemmelser vedtatt 03.11.2003.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim sørøst til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 15.06.2015.

Grenser inntil reguleringsplan for: «B7.1-3 Skogmo sør» vedtatt 22.06.2021.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ 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 2025 er kr. 10612,-.

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 2004.

Garasje byggemeldt 2024.
Tilbygg byggemeldt..

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

Med hilsen

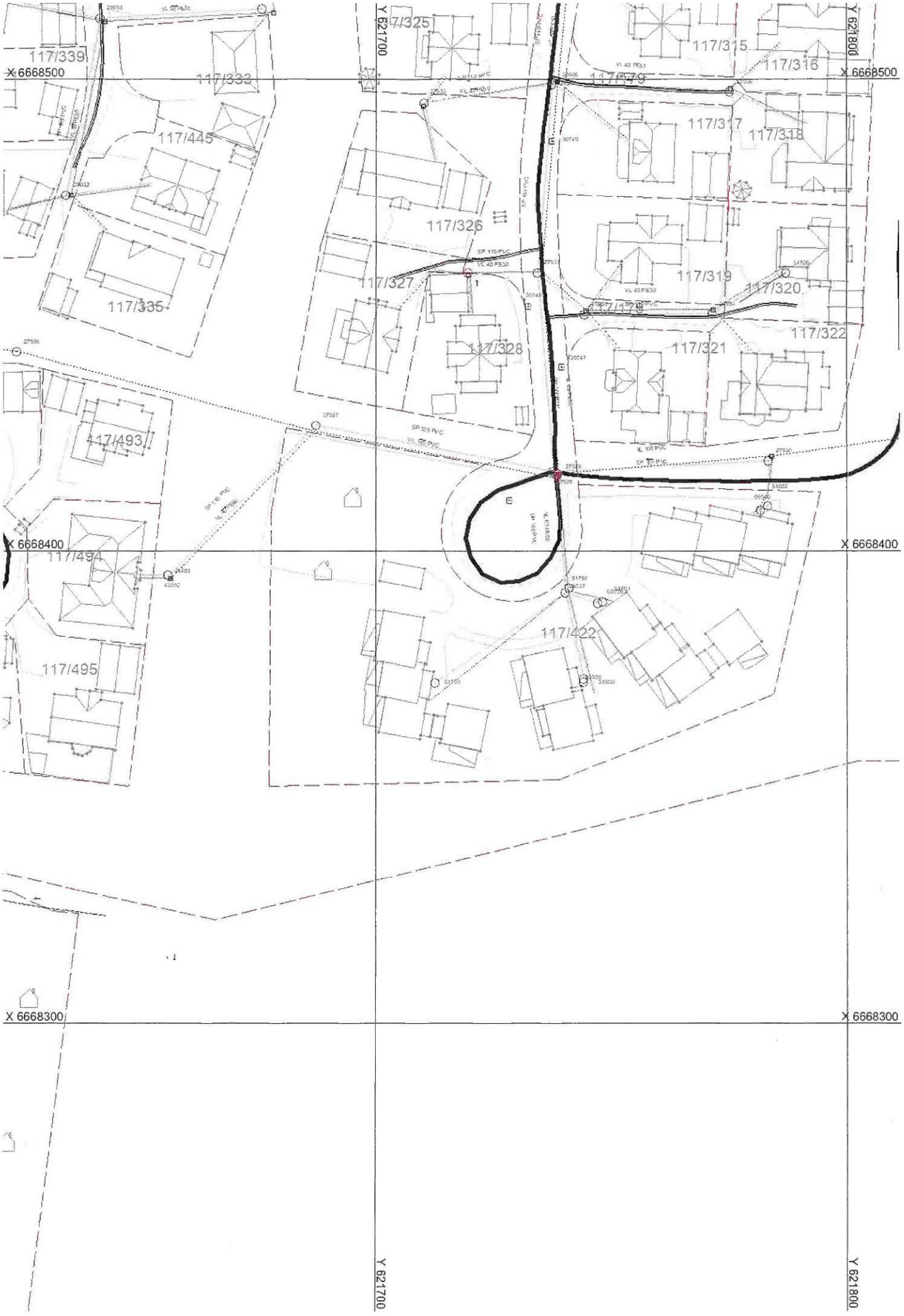


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


117/340
117/335
117/326
117/327
117/328
117/319
117/320
117/179
117/322
117/321
117/493
117/494
117/495
117/422
X 6668400
X 6668300
Y 621700
Y 621800


Y 621700
Y 621800
X 6668500
X 6668400
X 6668300
117/339
117/332
117/445
117/335
117/325
117/326
117/327
117/328
117/315
117/316
117/317
117/318
117/319
117/320
117/321
117/322
117/493
117/494
117/495
117/422

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	422
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	26

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.04.2025 kl. 13:28
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:	08.09.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	54 / 1642 i matrikkelenhet 117 / 422
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140795	GHAFOORI ZEKRIA	H0101	AAMODTALLEEN 11 2008 FJERDINGBY	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 432 323	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	05.07.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.07.2004
	Nord: 6668362 Øst: 621718	Bruksareal totalt:	100			Tatt i bruk:	08.02.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

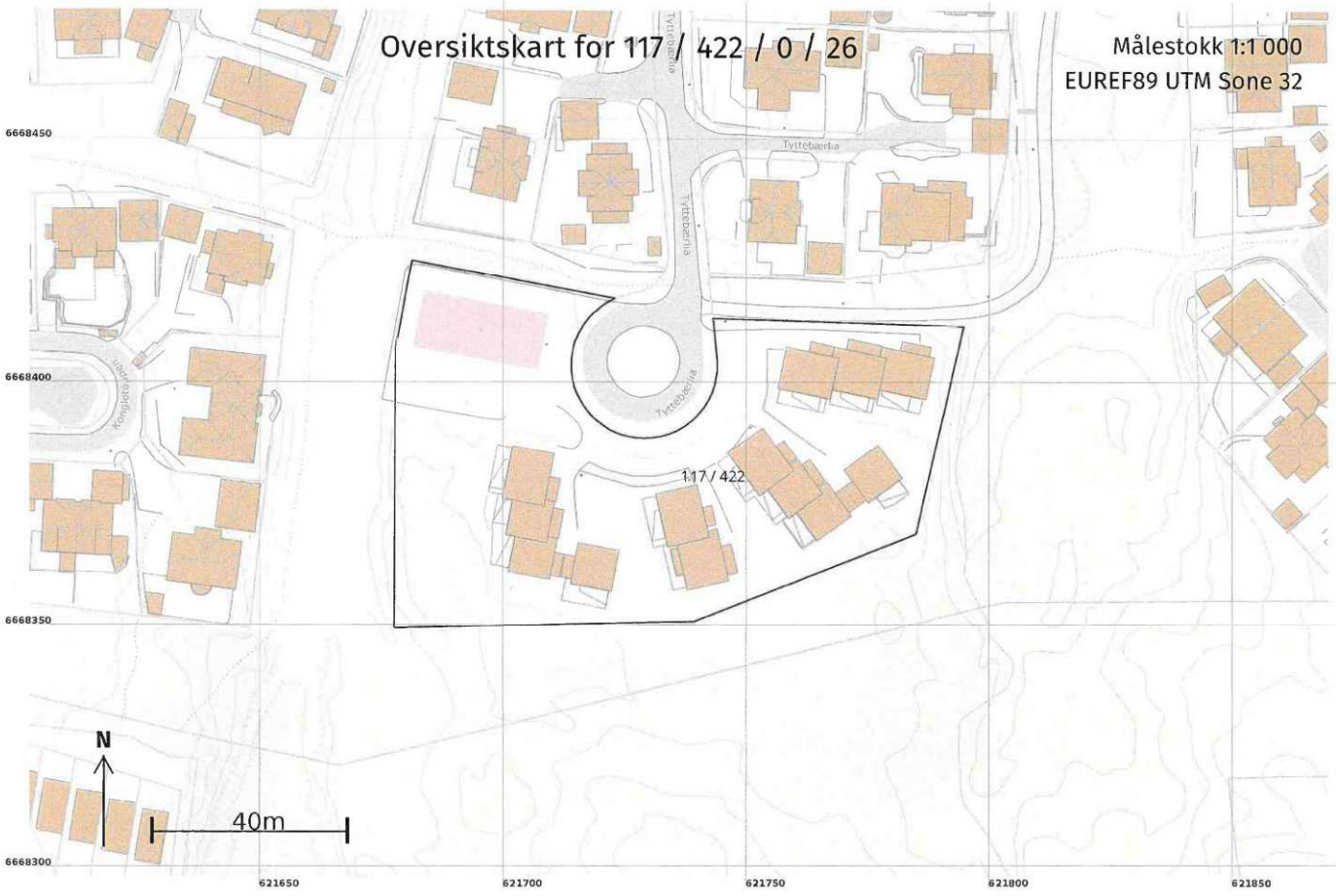
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13250 Tyttebærlia 58 B	H0201	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	117/422/0/26

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		3 BYGG MESTER AS		


Oversiktskart for 117 / 422 / 0 / 26
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Tyttebærlia
Tyttebærlia
Tyttebærlia
Tyttebærlia
Tyttebærlia
117 / 422
6668450
6668400
6668350
6668300
621650
621700
621750
621800
621850
N
40m

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER TU= 35% (m.v.e. av 26.06.96)

- AS — BOLIGER — ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE TU = max. 30%, 2.etg.
- TS — BOLIGER — TETT SMÅHUSBEBYGGELSE TU = max. 35%, 2.etg.
- BOLIGER, JORDBRUK MIDLERTIDIG
- INDUSTRI, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- V — KJØREVEG (VEGBANE M. SKULDRE)
- GSV — GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER, IKKE OFFENTLIGE

- FELLES AVKJØRSEL
- P — FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG/-STI
- L — FELLES LEKEPLASS V."INNGANG"
- FELLES GRØNTOMRÅDER – NÆRLEKEPLASS.

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- GRENSE, ALTERNATIVE VEGFORMÅL
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- NY STØYSKJERMING
- EIENDOMSGRENSE
- TOMTEGRENSE, PLANLAGT
- EIENDOMSGRENSE OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- FREDNINGSGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- T — TRANSFORMATOR
- PS — PUMPESTASJON
- PÅBUDT AVKJØRSEL
- ANBEFALT AVKJØRSEL

MÅLESTOKK 1 : 1000

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR :

SKOGMO

– DEL AV SKOGHEIM, GNR. 117, BNR. 6, JESSHEIM.

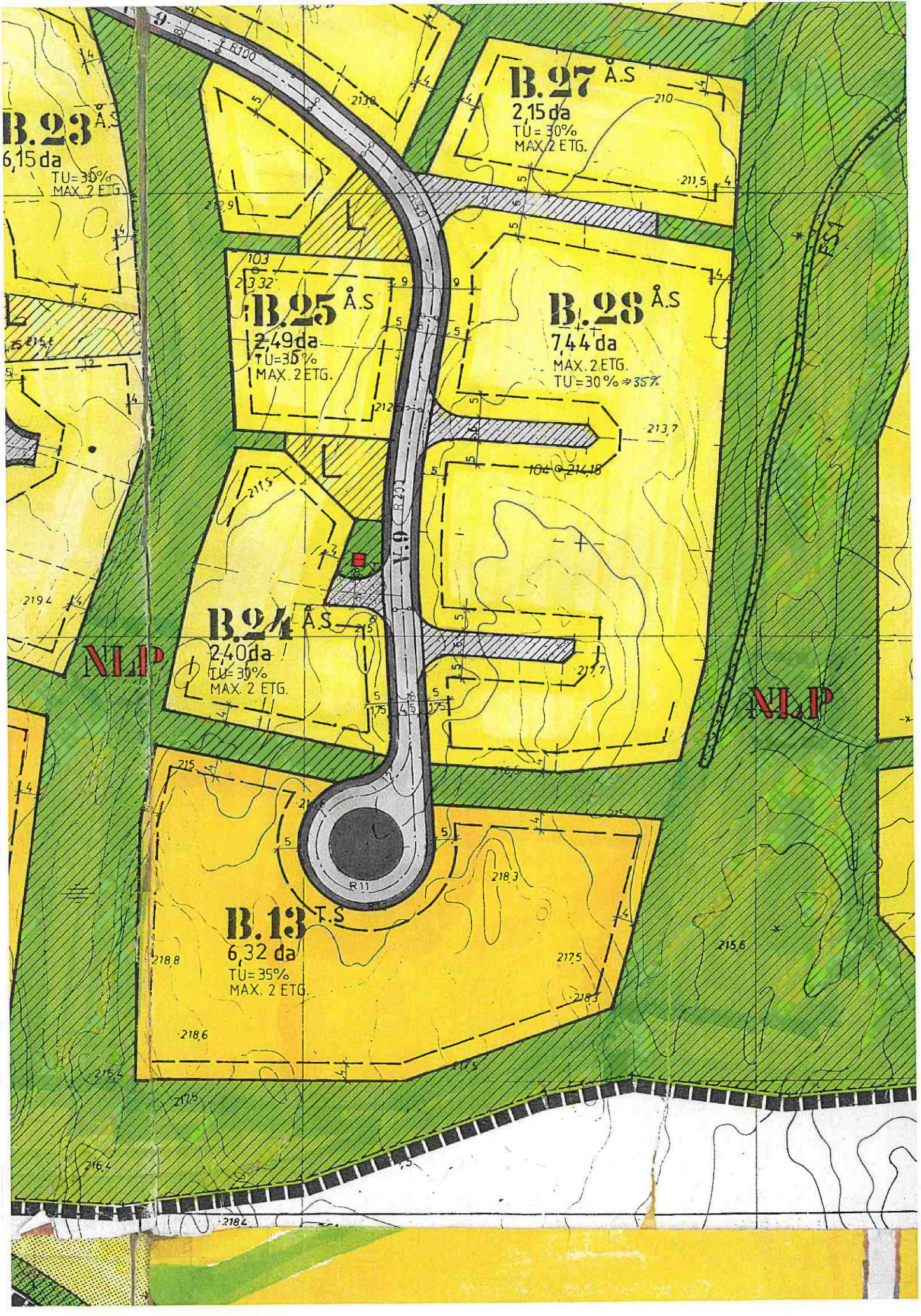
REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET/FØLGER SOM VEDLEGG

N

781 C

REVISJON		DATO	SAKSB./TEGN.
		11.10.93	gun
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
FORVARSEL/ANNONSE		26.02.93	
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 80/93	09.06.93	
OFFENTLIG ETTERSYN	01.07.93 – 27.08.93		
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 153/93	20.10.93	
OFFENTLIG ETTERSYN			
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR. 95/93	13.12.93	
KUNNGJØRING		13.01.94	

PLANEN UTARBEIDET AV: EIENDOMSPROSJEKTERING	SAKSB./TEGN.	SAK/NR.	DATO	ARK.NR.
V. ANDERS GUNNESTAD, SIV.ARK.MNAL. – GRØNNE			21.05.93	


B.27 Å.S
2,15 da
TU = 30%
MAX. 2 ETG.
B.23 Å.S
6,15 da
TU=30%
MAX. 2 ETG.
B.25 Å.S
2,49 da
TU=30%
MAX. 2 ETG.
B.28 Å.S
7,44 da
MAX. 2 ETG.
TU=30% ⇒35%
B.24 Å.S
2,40 da
TU=30%
MAX. 2 ETG.
B.13 T.S
6,32 da
TU=35%
MAX. 2 ETG.
M.P
M.P
R100
R20
R11

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 13.12.93.

Ordfører.

Journ.nr: 93/00864
Arkivkode: L12
Saksbeh.: BMS

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SKOGMO - DEL AV SKOGHEIM, GNR. 117 BNR. 6, JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.

§ 1.

Generelt

1) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

2) I planen er det regulert områder til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger - åpen småhusbebyggelse (B.04, B.11, B.15-B.16, B.20-B.28, B.30-B.35)
- Boliger - åpen småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år. (B.03)
- Boliger - tett småhusbebyggelse (B.1-B.10, B.12-B.14)
- Boliger - tett småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år (B.01-B.02)

Trafikkområder (offentlige):
- Kjøreveger
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet trafikkareal

Spesialområder:
- Frisiktsoner - inngår i øvrige formål

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangvei/-sti
- Felles lekeplass
- Felles grøntområder

§ 2.

Fellesbestemmelser

1) God byggeskikk skal ivaretas, og:

- Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplaner påse at det blir variasjon i bebyggelsesformer, slik at monotoni unngås.

- Ved behandlingen av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, material- og fargevalg. Kravet gjelder også garasje og uthus.

2) Bebyggelsens høyde og form:

- Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Måleverdig loft i henhold til BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

  I tillegg kan bebyggelsen ha sokkeletasje der terrenget gjør det naturlig.

- Mønehøyden skal ikke overstige 9 m og gesimshøyden 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- Bygningene skal ha skråtak.
  Takvinkel skal ikke være større enn 40°.

3) Gjerder over 1 m, samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal godkjennes av bygningsrådet.

4) Eksisterende, karakteristiske vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Hogst skal først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker m.v. som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

5) Utomhusarealene, herunder parkeringsplasser, skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse/anlegg tas i bruk.

6) Det skal utarbeides tekniske planer for veier, vann og avløp for området. Disse skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.

7) For byggeområder inntil nåværende og framtidige hoved-/samleveger kan bygningsrådet kreve at det foretas støyberegninger i samband med bebyggelsesplan eller byggemelding.

Miljøverndepartementet retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak iverksettes samtidig med utbyggingen.

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

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

§ 3.

Byggeområder

1) Boliger - åpen småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal kun oppføres småhus med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.

- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = ~~30%~~. TU= 35% (m.v.e. av 26.06.96)

- Før et område kan bebygges skal det utarbeides tomtedelingsplan for området før det gis byggetillatelser. Dersom endelig tomtedelingsplan ikke fraviker fra deling som er angitt stiplet på reguleringsplanen, frafaller kravet om egen tomtedelingsplan.

- Ved fastsetting av byggegrenser på hver enkelt tomt i tomtedelingsplanen, kan bygningsrådet tillate at bolighus plasseres nærmere tomtegrense enn 4 m.

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

2) Boliger - tett småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal oppføres kjedehus, rekkehus o.l., samt gruppebebyggelse med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m - i.h.t. BR 30:3221.

- Før et område kan bebygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. PBL § 28.2 for området.

- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = 35%.*

- I hvert område skal det avsettes plass til inngangslekeplasser i henhold til kommunens retningslinjer.

- Gjennom bebyggelsesplanene skal det legges til rette for varierte bebyggelsesformer og boligstørrelser. De største delområdene skal underdeles i mindre husgrupper.

- I bebyggelsesplanen og byggemelding skal det minst avsettes:

  - 1,5 biloppstillingsplasser for ett- og to-romsleiligheter.

  - 2 biloppstillingsplasser for større leiligheter.

Herav skal minst 1 plass pr. leilighet være i garasje/ carport.

§ 4.

Trafikkområder

1) Veger:

- Kjøreveger og gang-/sykkelveger m.v. skal opparbeides som vist i planen.
  For krysset mellom Rv. 174 og veg V.1, samt tilstøtende busslomme skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter.

- Busslommen skal opparbeides samtidig med krysset mellom Rv. 174 og veg V.1

- De viste bredder på selve vegene omfatter både vegbane og vegskuldre.

- Vegenes vertikalkurvatur skal tilpasses terrenget best mulig. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegens horisontale linjeføring der hensynet til karakteristiske terrengformasjoner tilsier det.

2) Annet trafikkareal (plass til grøfter, snøopplag, reserveareal) skal holdes ryddig og fortrinnsvis være parkmessig behandlet.

§ 5.

Spesialområder

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

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

§ 6.

Fellesområder

1) Avkjørsler og parkering:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som med piler er tilknyttet dem.

- Felles avkjørsel, veg V.12, gir adkomst til område B.04 og boligeiendommene 117/56-64 og 117/82. Område B.04 gis adkomst til V.12 over felles grøntområde og sti FS 2 mellom område B.01 og B.04.

- Felles parkering/P tilhører og betjener område B.3 og B.5.

2) Gangvei/-sti:

- Felles stier merket FS 1, FS 2 og FS 3 er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.

- Stiene opparbeides med grusdekke i bredde minst 1,5 m.

- Stier i området til midlertidig landbruk kan opparbeides og brukes før landbruket opphører.

3) Felles lekeplaser/L:

Områdene nyttes til inngangslekeplasser og er felles for de eiendommer/parseller som kan betjenes av lekeplassene etter kommunens retningslinjer.

4) Felles grøntområder:

- Områdene er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.

- I områdene anlegges nærlekeplasser, grendelekeplass og andre anlegg for lek, som angitt på planen.

  Etter godkjenning i bygningsrådet kan det anlegges flere nærlekeplasser enn angitt i planen.

- Ved siden av grendelekeplassen kan oppføres bygg for barnehage og/eller grendehus innenfor de byggegrenser som er angitt på planen.

  Bestemmelsene om etasjeantall, høyde og bebyggelsens form i § 2, pkt.2 gjelder for slik bebyggelse.

****

S Æ R U T S K R I F T

av møtebok for PLANUTVALGET fra møte den 960626.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede inklusive møtende varamedlemmer.

****

ULLENSAKER KOMMUNE

M Ø T E B O K

for

PLANUTVALGET

SAKS NR: 0102/96 Jnr:04977/96 Arkivnr:L12

SAKSTITTEL:
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REG.PLAN FOR SKOGMO.
SØKNAD OM ENDRING AV UTNYTTINGSGRAD.

Vedtak:

Planutvalget godkjenner en øking av største tillatte tomteutnyttelse innenfor reguleringsplanen for "Skogmo" for feltene med åpen småhusbebyggelse, fra TU=30% til TU=35%. Dette vedtas som en mindre vesentlig endring av §3.1 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo" , i hht. §28-1.2 i plan- og bygninsloven.

I fbm. innsending av byggemeldinger, ber Planutvalget administrasjonen sette følgende betingelser, som en oppfølging av §2.1 og §2.2 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo":

1. Det vil ved behandling av byggemeldinger bli stilt strenge krav til tomte-/og terrengtilpasning av hustyper.

2. Innsendte tegninger skal være fagmessig utført, og det skal på fasader og snitt være angitt eksisterende og planlagte terrenglinjer. Forslag til sokkelhøyde (topp murkrone) skal angis på snitt.

3. De samme krav stilles til garasjer. Det vil bli vektlagt en harmonisk utforming og plassering både i fht. eget hus og i fht. nabobebyggelse.

Rett utskrift, 01.07.96

Eva-Mr. T. Lund

Særutskrift med saksframlegg og vedlegg sendt:

✓ Saksbehandler Sivertsen, her

96020173.SAR/TEMTEB

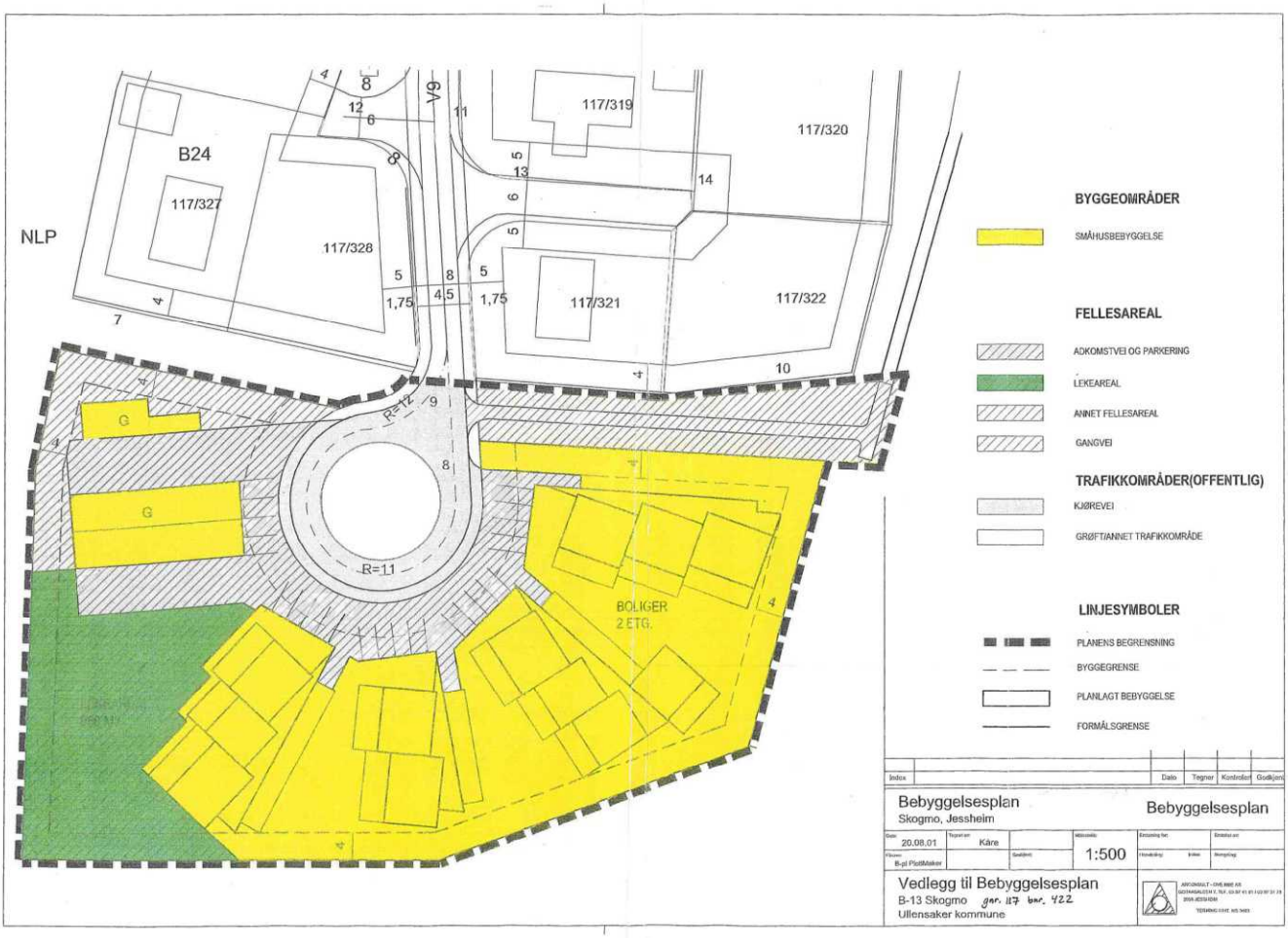
MINDRE VESENTLIG ENDRING, VEDTATT 22.05.00:

Gjelder § 3 Byggeområder

2) Boliger - tett småhusbebyggelse

* - For delfelt B10 er største tillatte tomteutnyttelse/ TU = 45 %.

-MLR


NLP
B24
117/327
117/328
117/319
117/320
117/321
117/322
V9
R=11
R=12
BOLIGER
2 ETG.
G
BYGGEOMRÅDER
SMÅHUSBEBYGGELSE
FELLESAREAL
ADKOMSTVEI OG PARKERING
LEKEAREAL
ANNET FELLESAREAL
GANGVEI
TRAFIKKOMRÅDER(OFFENTLIG)
KJØREVEI
GRØFT/ANNET TRAFIKKOMRÅDE
LINJESYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
BYGGEGRENSE
PLANLAGT BEBYGGELSE
FORMÅLSGRENSE
Index
Dato
Tegnet
Kontrollert
Godkjent
Bebyggelsesplan
Skogmo, Jessheim
Bebyggelsesplan
20.08.01
Kåre
1:500
Vedlegg til Bebyggelsesplan
B-13 Skogmo gnr. 117 bnr. 422
Ullensaker kommune

Vedlegg 1b

mlr071003

Ullensaker kommune

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

Bebyggelsesplan for felt B13,

i reguleringsplan for Skogmo, del av Skogheim, gnr. 117 bnr. 6,
vedtatt 13.12.1993

Bebyggelsesplanen er datert : 20.08.01, sist revidert 27.08.03
Bestemmelsene er datert : 07.10.03

Vedtak i Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) _____

_____
Ordfører

****

Bestemmelser:

1. Områder avsatt til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert : tilstrekkelig skolekapasitet, vann- og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak.

2. Alle øvrige bestemmelser til reguleringsplan for Skogmo, del av Skogheim, gnr. 117 bnr. 6, vedtatt 13.12.1993, er fortsatt gjeldende for felt B13.

25011200911L400225

KOPI

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling

3 ByggMester as|
Gjerdrumsvegen 2

2040 Kløfta

Deres ref.:	*Vår ref./Saksbehandler:*	*Vår arkivkode:*	*Dato:*
	03/04414-029 /HKN	*GNR-B 117/422*	*25.08.2005*

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens §§ 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	*117/422*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets/anleggets art:	*Blokk, garasjeanlegg og postbod*
Byggested:	*Blokk A,B,C og D seksjon 1-26* *Tyttebærlia 34a – 58b 2050 JESSHEIM*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 12.08.05; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap IX § 34.

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

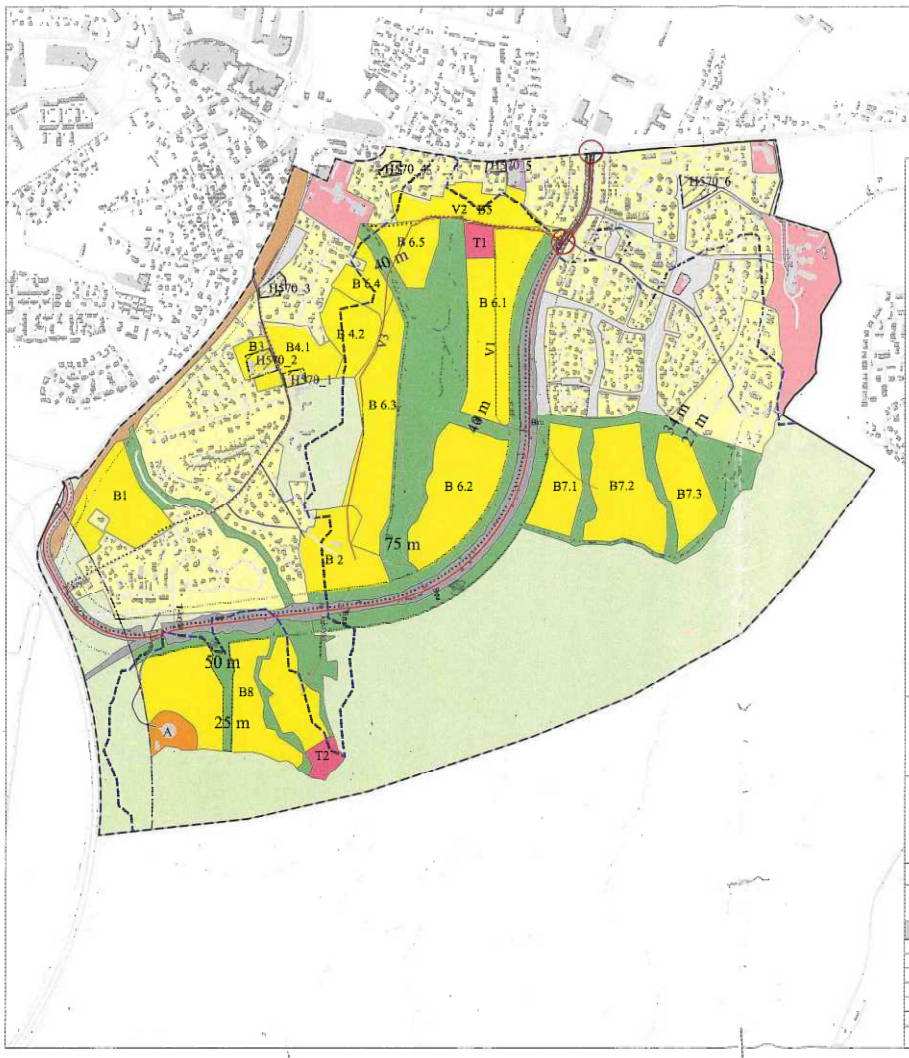
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For
Bygningssjefen

Hans Kåre Nøkkevangen
avdelingsingeniør
Direkte telefonnr: *66 10 82 73*

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto - kommunen	Org.nr.	E-post
Rådhuset, Furusethgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postboks A, 2051 JESSHEIM	66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	1606 10 39000 Bankkonto - skatt 7855 05 02355	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Nåværende	Fremtidig
Boligbebyggelse		
Tjenesteyting		
Næringsbebyggelse		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Veg		
Bane- nåværende		
Grønnstruktur		
Landbruks-,natur- og friluftsformål		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg		
Turveg/turdrag		
Sti		
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Angitthensyngrense		
Byggegrense		
Planens begrensning		
Grense for arealformål		
Marin grense		

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart: 20.02.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk: 1:10000 (I A3-format)
0 100 200 300 400 m

N

Ullensaker kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

KOMMUNEDELPLAN JESSHEIM SØRØST

Nasjonal arealplan-ID:

Plantype:

Forslagsstillar:
Ullensaker kommune

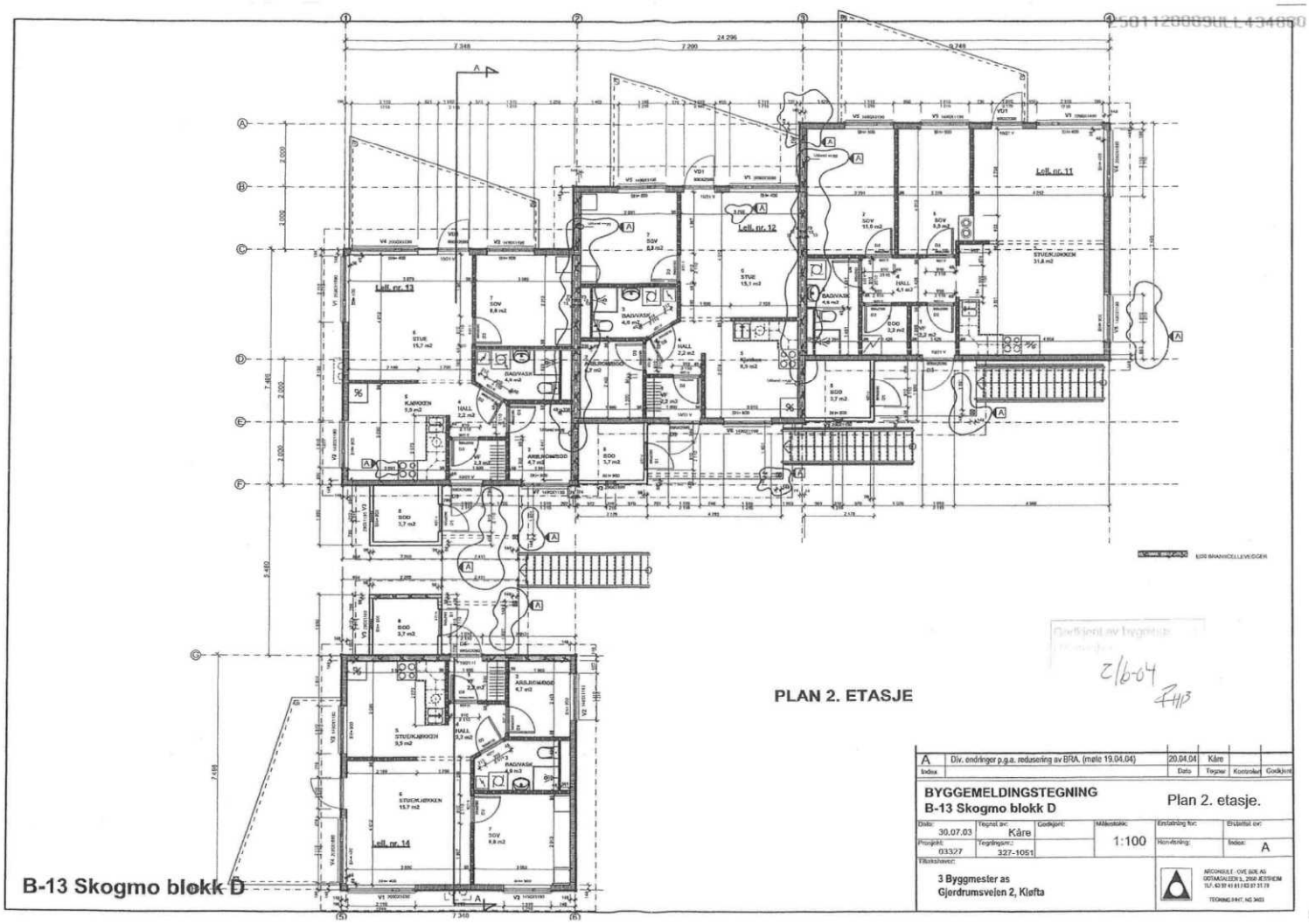
Saksnr i saksbehandlingssystem:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 19.06.2015

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak	Kommunestyret	47/15	15.6.2015	
2. gangs behandling - Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP)	HOP	128/15	8.6.2015	
Nytt offentlig ettersyn fra 7.3.2015 til 20.4.2015	HOP	22/15	2.3.2015	
Offentlig ettersyn fra 18.3.2013 til 30.4.2013				
1. gangs behandling	HOP	51/13	11.3.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			9.12.2010	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Ullensaker kommune, digitalisert av MjosPlan AS



Index		Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
A	Div. endringer p.g.a. redusering av BRA. (møte 19.04.04)	20.04.04	Kåre		

BYGGEMELDINGSTEGNING
B-13 Skogmo blokk D

Plan 2. etasje.

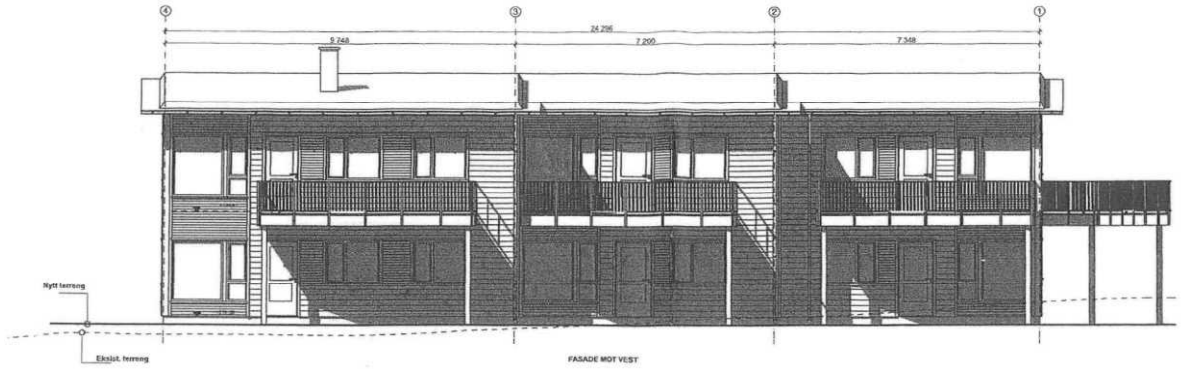
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
30.07.03	Kåre		1:100		
Prosjekt: 03327	Tegningsnr.: 327-1051			Henvisning:	Index: A

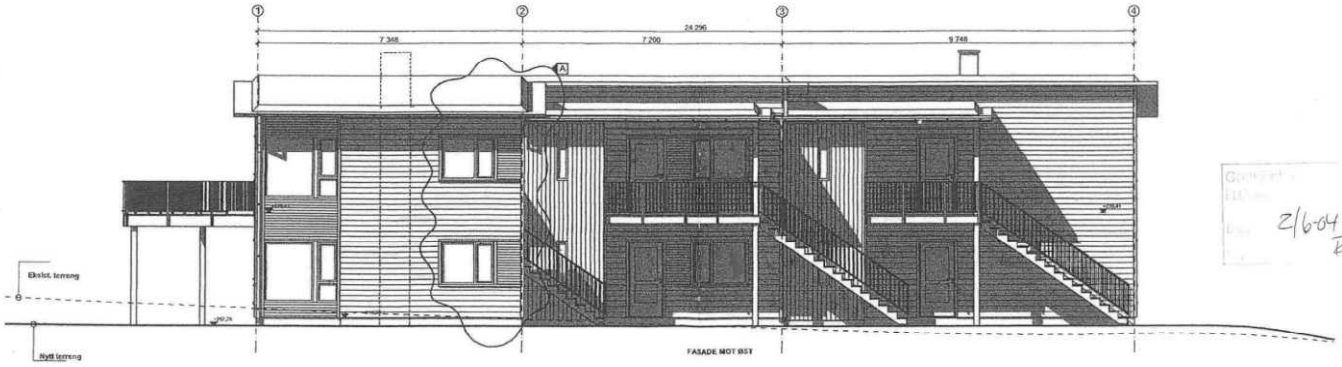
Tiltakshaver:
3 Byggmester as
Gjerdrumsvelen 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
GITMACALLEEN 5, 2000 KJELLER
TLF. 63 97 41 61 / 63 97 31 70
TEGNING IHHT. NS 3453

B-13 Skogmo blokk D

2501120003IKLC434875





Godkjent
2/6-04
RHB

Index		Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
A	FORSKYVNING VEGG OG VINDU	21.09.04	KÅRE		

BYGGEMELDINGSTEGNING
B-13 Skogmo blokk D

Fasade øst og vest

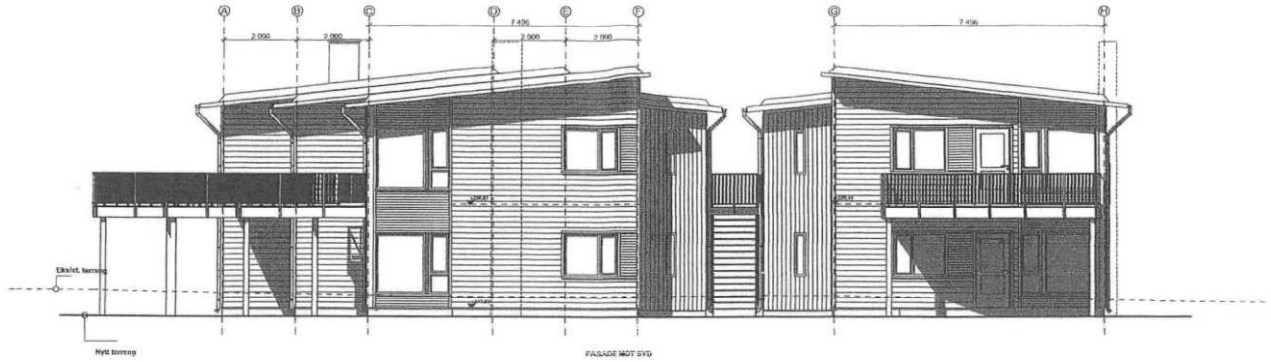
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
30.07.03	Kåre		1:100		
Prosjekt:	Tegningsnr.:		Revisjon:	Index:	
03327	327-120A				A

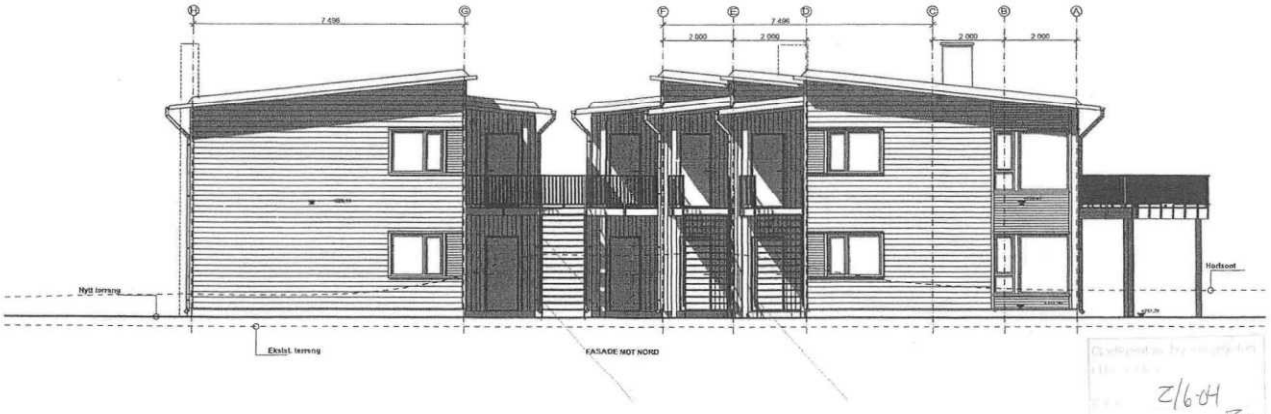
Tiltakshaver:
3 Byggmester as
Gjerdrumsveien 2, Kløfta

ARCHIGULT - OVE SØRE AS
GOTAGALLEIEN 2, 2050 JESSHEIM
TLF. 63 97 41 01 / 63 97 31 71
TEGNING DWG. NS 3453

B-13 Skogmo blokk D

250112000908L1434827





Godkjent for rammesøknad
Kåre
21/6-04
FHB

Index		Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

BYGGEMELDINGSTEGNING
B-13 Skogmo blokk D

Fasade nord og syd

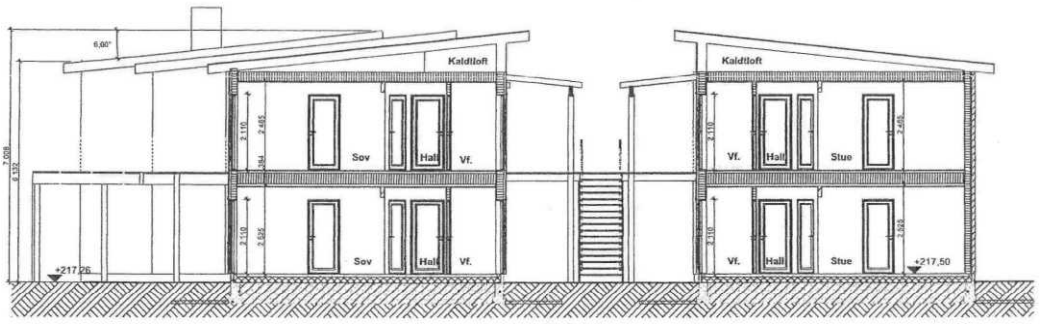
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
30.07.03	Kåre		1:100		
Prosjekt:	Tegningsnr.:		Hovedplan:		Index:
03327	327-1200				

Tiltakshaver:
3 Byggmester as
Gjerdrumsveien 2, Kløfta

ARCHIGULT - ENE ISIK AS
GOTAADALEEN 3, 2000 JESSHEIM
TLF: 63 97 41 81 / 63 97 31 71
TEGNING@ENE.NO 3103

B-13 Skogmo blokk D

2501120008SUL1434874



SNITT A-A

2/6-04

Index			Dato	Tegner	Kontrollert	Godkjent

BYGGEMELDINGSTEGNING
B-13 Skogmo blokk D

Snitt A-A

Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
30.07.03	Kåre		1:100		
Prosjekt:	Tegningsnr.:			Henvisning:	Index:
03327	327-1350				

Tilleggshaver:

3 Byggmester as
Gjerdrumsveien 2, Kløfta

ARKIDEKULT - DYE GJIE AS
GOTAASLEEN 3, 3050 JEVSTAD
TLF. 63 97 45 51 / 63 97 31 73
TEGNING ER IKT. NS 3453

B-13 Skogmo blokk D

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-22-0174 (Merete Ruud)
Vår referanse: 2934205/19301116
Bestilling: C3 2022-08-17 (8) 85

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12695	10	14.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	117	422	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

AUTORISERT ENTREPRENØR
3BM
3 BYGGMESTER A/S
Gjerdrumsvn. 2, 2040 KLØFTA
Tlf. 63 98 32 32, Fax 63 98 32 33

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 12695
14 OKT. 2004
STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	ULLENSAKER	117	422		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
		1/1

Doknr:12695 Tinglyst:14.10.2004 Emb.010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	71	G	13	B	54		25	B	54		37				49			
2	B	71	G	14	B	54		26	B	54		38				50			
3	B	71	G	15	B	71	G	27				39				51			
4	B	71		16	B	71	G	28				40				52			
5	B	71		17	B	71		29				41				53			
6	B	71		18	B	71		30				42				54			
7	B	71	G	19	B	71	G	31				43				55			
8	B	54	G	20	B	54	G	32				44				56			
9	B	54	G	21	B	54	G	33				45				57			
10	B	54	G	22	B	54	G	34				46				58			
11	B	71		23	B	71		35				47				59			
12	B	54		24	B	54		36				48				60			

Sum tellere: 1642 = nevner: 1642

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.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Nr 702035 PÅ lager: Sem & Stenersen Prokem AS, Oslo 5.09

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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 hvor sameiebrøken reduseres)
JESSHEIM, 10.02.04	Hans Dahl	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v 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	Fnr	Snr
117	422		

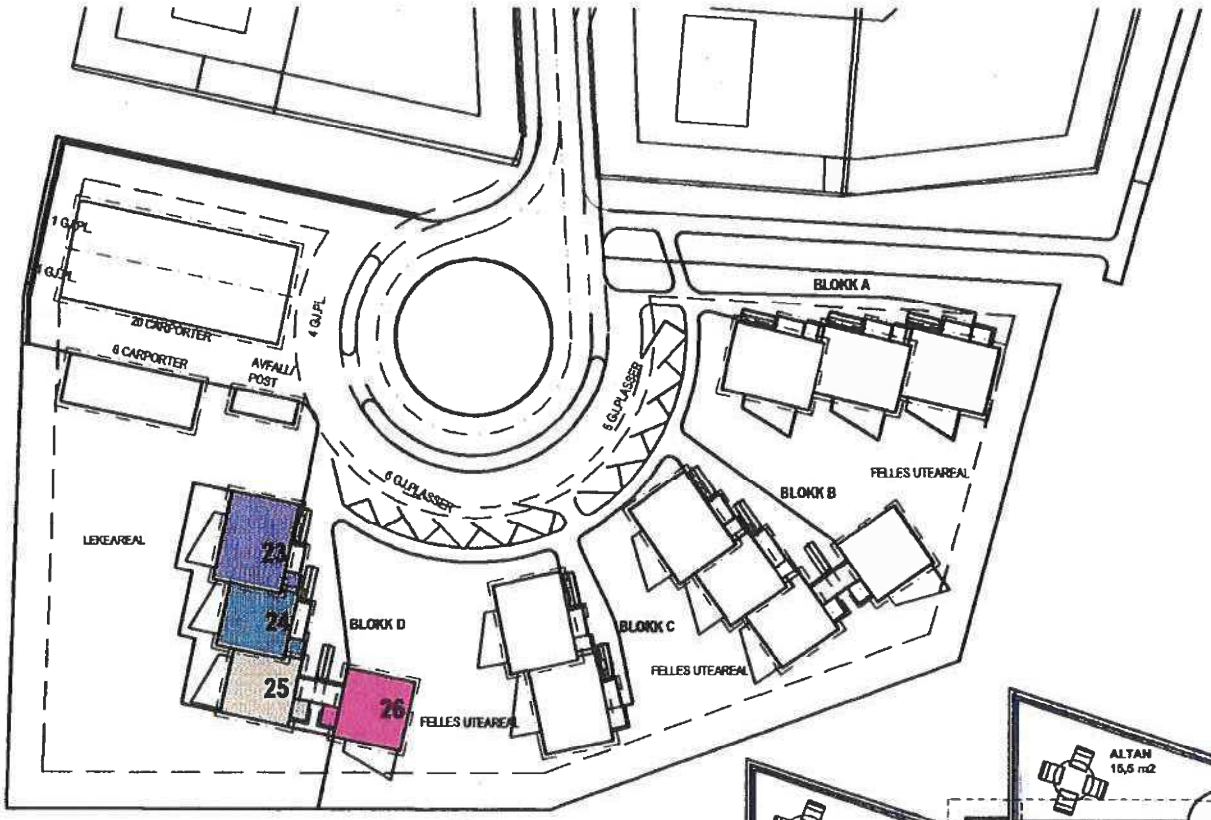
Ullensaker kommune kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM

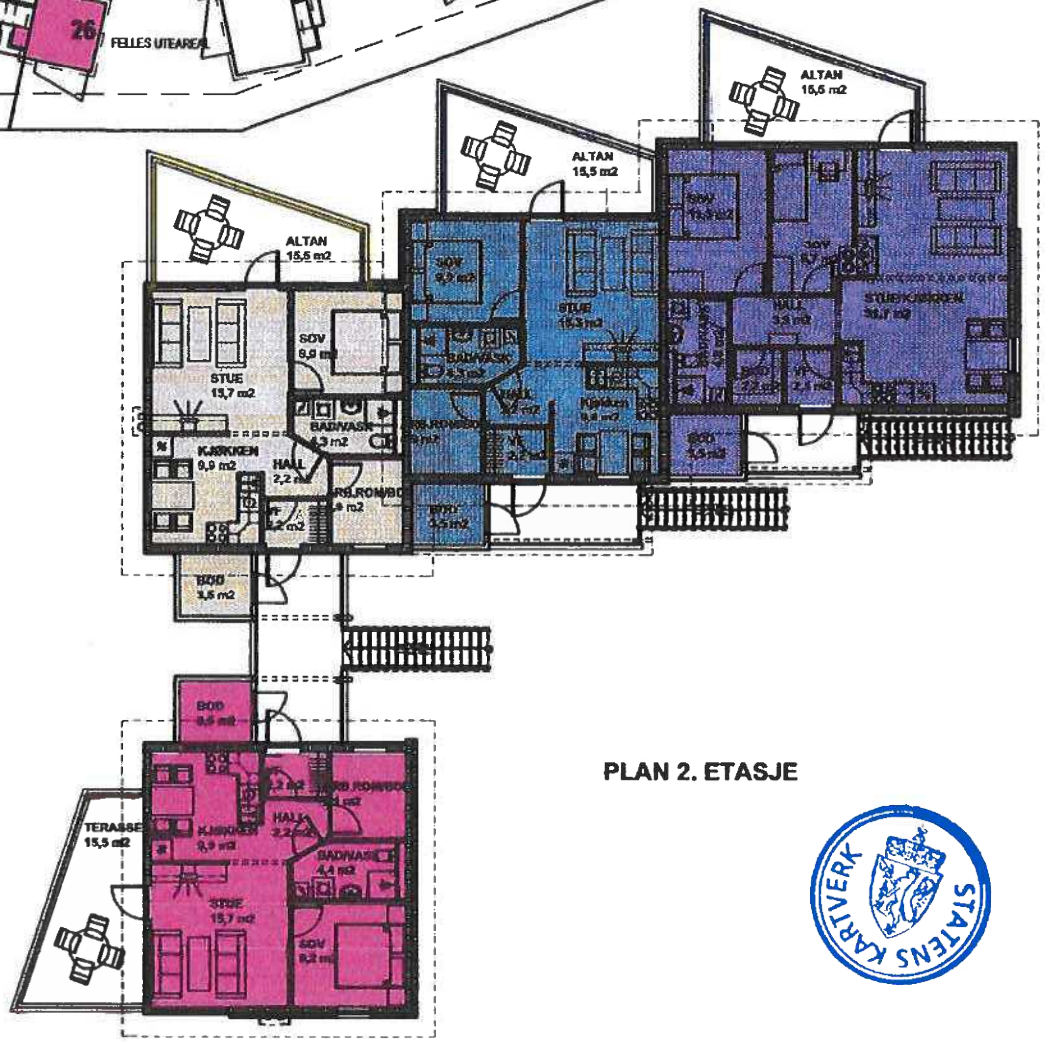
Dato	Stempel og underskrift
13/8-04	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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 oppdelings-begjæringen 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.

STATENS KARTVERK





PLAN 2. ETASJE

STATENS KARTVERK

Seksjon nr. 23 | Seksjon nr. 24

Seksjon nr. 25 | Seksjon nr. 26

Index		Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

B-13 SKOGMO, BLOKK D — Plan seksjonering — Orientering: N

Dato:	Tegnet av:		Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
03.12.03	Kåre				
Prosjekt: 03327		Godkjent:		Nummering:	Index:

Tilleggsnavn:

3 BYGGMESTER AS, GJERDRUMSVEIEN 2
2040 KLØFTA

ARKONSULT - OVE BRE AS
GOTTASALEEN 3, 2050 JESSHEIM
TLF: 63 97 41 81 / 63 97 31 79
TEGNING PDF AS MED

Vedl 2.

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	Ullensaker
J.nr.	
Målebrev nr.	31/00
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	25.02.2000

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 117	Bnr. 422	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	6195.2		

Delingsloven _ 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	04.02.2004
Rekvirent	Hans Dahl
Bestyrer	Knut Hansen
Forretning	Kartforretning over gnr. 117 bnr. 422, tidligere fradelt gnr. 117 bnr. 179 ved midl. forretn. 25.02.00

Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jessheim	04.02.2004	Knut Hansen	Svein Markhus Svein Markhus

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
13 FEB. 2004
Ullensaker Kommune - Kart og Oppmåling
Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven _ 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

STATENS KARTVERK

Vesla/Geooor

Gnr	Bnr	Festenr
117	422	

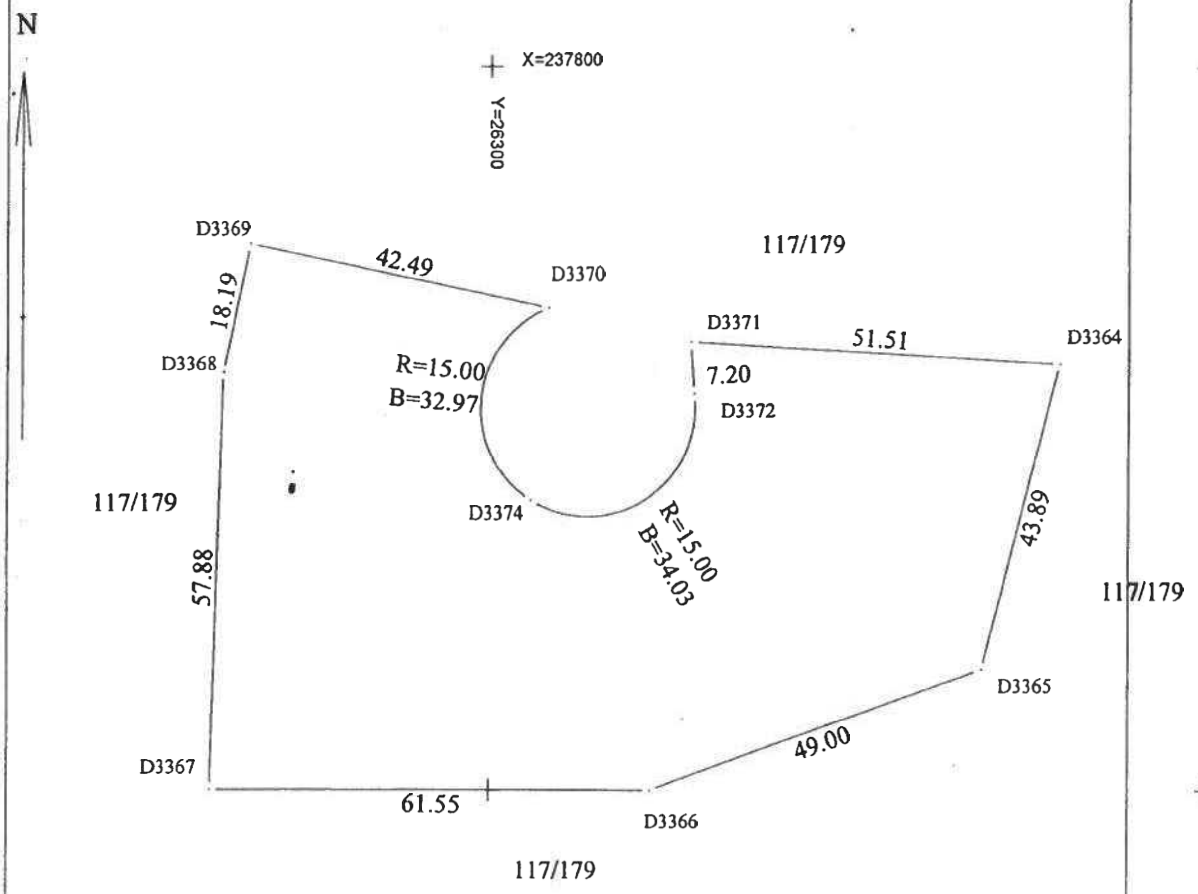
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 237738	Y 26320	Z

Kartblad		Landsnett
CS050-1-25	X	NGO ny akse 3

Målestokk	Areal
1:1000	6195.2 M²

Jnr	Målebrev nr
	31/00



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
D3371	Off.gkj. grensemerke	237762.18	26328.13	51.51	
D3364	Off.gkj. grensemerke	237759.20	26379.55	43.89	
D3365	Off.gkj. grensemerke	237716.70	26368.60	49.00	
D3366	Off.gkj. grensemerke	237699.95	26322.55	61.55	
D3367	Off.gkj. grensemerke	237700.10	26261.00	57.88	
D3368	Off.gkj. grensemerke	237757.95	26262.80	18.19	
D3369	Off.gkj. grensemerke	237775.75	26266.55	42.49	
D3370	Off.gkj. grensemerke	237766.85	26308.10	32.97	-15.00
D3374		237740.23	26305.75	34.03	-15.00
D3372		237754.99	26328.58	7.20	

STATENS KARTVERK

Vesla/Geonor

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tyttebærlia 58B, 2053 Jessheim
Gnr. 117, Bnr. 422, Snr. 26, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260092

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

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

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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