PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKYTTAMYRVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKYTTAMYRVEIEN 18, 1481 HAGAN

Gnr: 7 Bnr: 422 3232 Nittedal kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	20/08/2025
Utskriftsdato:	28/08/2025
Oppdragsnummer:	98108
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

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

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Leilighet med normal god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

– Lagt varmefolie i stue, kjøkken og gang.
– Ny laminat i stue, kjøkken, gang og ett soverom.
– Lagt fliser i entre.
– Sparklet, malt og tapetsert innvendige vegger.

– Ny skyvedørsgarderobe i soverom og entré.
– Dekorlister i gang.
– Etablert integrert kjøleskap i kjøkkeninnredning.

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stig Rune Storøy & Sandra Enger
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Stig Rune Storøy & Sandra Enger , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3232 Nittedal Gnr: 7 Bnr: 422
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16488.6 m²
Adresse:	Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN

Andelsleilighet

Leilighet nr:	H0105
Selskap:	Seterhaugen Borettslag
Organisasjonsnr:	992 396 776
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Stig Rune Storøy & Sandra Enger
Andelsnummer:	117

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	25/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	77	77	0
Sum bolig:	77	77	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	77	0	0	23
Sum bolig:	77	5	0	23
Sum BRA:	82			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Det er fremvist ferdigattest for leiligheten fra Nittedal Kommune, signert og datert 08.01.2009.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Isolert ytterdør med glassfelt.

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dør til minste soverom går noe igjen i karm. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 23 m². Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er noe slitasje på terrassebord. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i under kum i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Gasspeis fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at det gjennomføres årlig service av gasspeis. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og begge soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Samsvarserklæring signert og datert 18.11.2008 er fremvist for følgende arbeider: -Det er ikke spesifisert i erklæringen hvilke arbeider den gjelder for. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad. Varmefolie i stue. kjøkken og gang.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Ventilator med styring til avtrekk i bad/wc. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Epok kjøkkeninnredning fra 2022. Integrert kjøleskap fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i stue, gang, minste soverom og kjøkken.
Vegg til vegg teppe i hovedsoverom.
Fliser i entré.

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

Det er observert slipp i endeskjøt ved ett sted i stue. Det anbefales å utbedre forholdet. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, tapet og dekorlister.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer og sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2.47 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2.29 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

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

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

Gulv i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran). Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år. Badet nærmer seg slutten av forventet levetid, men fremstår i dag som i god stand og er derfor gitt TG 1

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år. Badet nærmer seg slutten av forventet levetid, men fremstår i dag som i god stand og er derfor gitt TG 1

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sandra Enger	Stig Rune Storøy

Gateadresse
Skyttamyrveien 18

Poststed	Postnr
HAGAN	1481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251100

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

Beskrivelse: Ladeboks ved garasjeplass i kjeller.

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: 40251100

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: 40251100

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: 40251100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Enger	e8272453a04d92fd70731 e2cc916ce1719799e85	28.08.2025 09:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

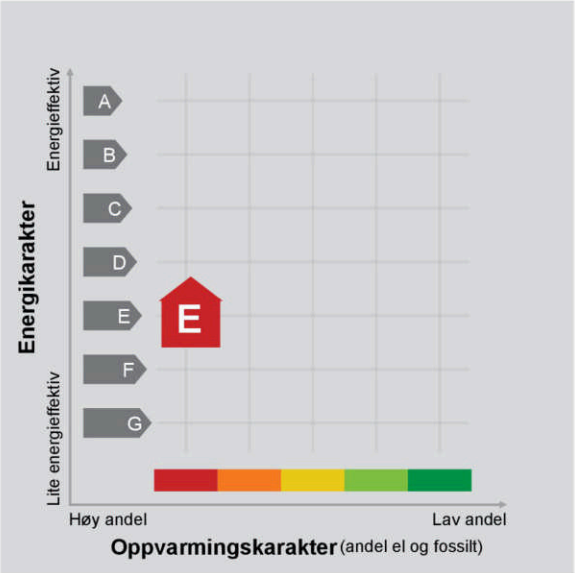
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Rune Storøy	2fee5aadd8b2834ba4de dbc700ee5ad526f2ca41	28.08.2025 09:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251100

- 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	Skyttamyrveien 18
Postnummer	1481
Sted	HAGAN
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	422
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300009559
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-161461
Dato	28.08.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag		V³ r ref.:	49/117	Fŋdselsdato eier:	29.03.1993
Skyttamyrveien 18		Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier:	17.03.1992
1481 HAGAN		Eiere:	Sandra Enger, Stig Rune Storŋy		
Organisasjonsnr:	992 396 776	Andelsnr:	117		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 996

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	207
	Avdrag IN-l³ n	-3 882
	Avdrag IN-l³ n	4 853
	Renter IN-l³ n	4 947
	Felleskostnader	3 884
	Renter fellesl³ n	89
	Renter IN-l³ n	-3 957
Tilleggsytelser:	Serviceavtale gass	306
	Kabel-tv/internett	549

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	245 424	Gjeld siste ³ rsoppg.:	252 375
Klient ajourf. l³ n:	68 502 443,44	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	16 519 296

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12115657664, DNB Bank ASA

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.08.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 24.08.2025: 14 917 681

Andel av saldo: 225 000

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

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 200 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 900 000

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

L³ nenummer: 16365766154, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.08.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 24.08.2025: 1 152 444

Andel av saldo: 20 425

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2032)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag	V³r ref.:	49/117	Fødselsdato eier: 29.03.1993
Skyttamyrveien 18	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 17.03.1992
1481 HAGAN	Eiere:	Sandra Enger, Stig Rune Storøy	
Organisasjonsnr: 992 396 776			

4: SØrskilte opplysninger

Styreleder: Susanne Foldvik
Adresse: Skyttamyrveien 32
Postnr/-sted: 1481 HAGAN
Telefon: Mob.: 40648035
E-post: seterhaugen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2025

Utest³ende saldo:	7 039		
Felleskostnader:	7 039	Restanse:	7 039
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	252 375	Andre inntekter:	166
Annen formue:	1 444	Utgifter:	14 475		

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

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 010 000
Andelsnr:	117	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2008
G³rds/bruksnr: 7/422
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 93228650

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.01.2009	Første innflytting:	16.01.2009	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm og gass		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	A og G		

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

Fasiliteter:

Vi gjør oppmerksom p³ at ved salg skal det foretas avlesing av gassm³leren(sendes Norsk Gassnett), p³ samme m³te som med strøm.

TV/bredb³nd: Selskapet har avtale med NORSK KABEL-TV AS for levering av grunnpakke tv og internett. Vi tar forbehold om endringer. For nØrmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader drift øker med 4,8% fra 01.01.2024.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r i felleskostnadene.

bod nr 11

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Seterhaugen Borettslag	V³ r ref.:	49/117	Fnjdselsdato eier:	29.03.1993
Skyttamyrveien 18	Type:	Borettslag tilknyttet	Fnjdselsdato medeier:	17.03.1992
1481 HAGAN	Eiere:	Sandra Enger, Stig Rune Stornjy		
Organisasjonsnr: 992 396 776				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil fnjrst kunne bli registrert p³ kjnjper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Nnjkkelbestilling: For bestilling av nye systemnnjkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nnjkler@usbl.no. Oppgi nnjkkelnummer.

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2025

Seterhaugen Borettslag

Fredag 30.05.2025 kl. 19:00
Stemmeperiode til 01.06.2025 kl. 18:00

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Seterhaugen Borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt.

Stemmestart: 30.05.2025 kl. 19:00

(fjernes ved fysisk generalforsamling)

Høringsperiode: 28.05.2025 kl. 18:00 - 30.05.2025 kl. 14:00

Stemmeperiode: 30.05.2025 kl. 19:00 - 01.06.2025 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling
- 5.5 Valg av valgkomite

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

(fjernes ved fysisk generalforsamling)

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med kr 80 000,- i styrehonorar.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

5.1 Valg av leder

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

Forslag til vedtak: Øyvind Birkedal trer ut av rollen som styreleder etter 6 år.

Valgkomiteens forslag

Susanne Foldvik (nr. 32), velges som ny styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Susanne Foldvik (nr. 32), velges som ny styreleder for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Camilla Gullborg Nervik ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

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

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag**

Truls Engelberg gjenvelges for 2 nye år

Styrets innstilling: Truls Engelberg gjenvelges for 2 nye år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor Erik Hartvig er på valg.

Mona Sandbye Mellom er på valg.

Kristian Sigholt Moen er på valg.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag**

Øyvind Birkedal (nr. 72), velges for 1 år

Mona Mellum (nr. 34), gjenvelges for 1 år

Ronny Feet (nr. 38), velges for 1 år

Styrets innstilling: Øyvind Birkedal (nr. 72), velges for 1 år

Mona Mellum (nr. 34), velges for 1 år

Ronny Feet (nr. 38), velges for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag**

Susanne Foldvik og Camilla Nervik velges som USBL delegater

Styrets innstilling: Susanne Foldvik og Camilla Nervik velges som USBL delegater

5.5 Valg av valgkomite

Øyvind Sunde (nr. 36) og Lizzie Rasmussen (nr. 46) ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag**

Øyvind Sunde (nr. 36), 1 år
Tor Erik Hartvig (nr. 74), 1 år

Styrets innstilling: Øyvind Sunde (nr. 36), 1 år
Tor Erik Hartvig (nr. 74), 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**175 798**	**267 132**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 571 872	3 538 733
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-892 762	-1 871 605
Endringer i andre langsiktige poster	-2 688 837	-1 758 461
B. Årets endring disponible midler	**-9 727**	**-91 334**
C. Disponible midler	**166 071**	**175 798**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	595 050	578 920
Kortsiktig gjeld	-428 979	-403 122
C. Disponible midler	**166 071**	**175 798**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Seterhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 795 106	4 584 917	4 755 695	4 926 703
Sum leieinntekt		**4 795 106**	**4 584 917**	**4 755 695**	**4 926 703**
Sum inntekt		**4 795 106**	**4 584 917**	**4 755 695**	**4 926 703**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		555 317	739 324	700 000	600 963
Kostnad eiendom/lokale	4	312 707	301 481	278 880	272 915
Kommunale avgifter/renovasjon		789 261	657 052	655 000	750 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 258	6 429
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	21 713	14 592	18 400	18 700
Reparasjon og vedlikehold	7	176 264	98 386	219 687	240 000
Revisjonshonorar		6 728	6 425	6 432	7 000
Forretningsførerhonorar		155 027	149 801	155 030	161 075
Andre honorar	8	33 435	23 450	27 580	33 985
TV/bredbånd		345 192	347 508	342 792	347 792
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		813	289	1 000	1 000
Kontingent og gaver		16 200	17 113	16 200	16 200
Forsikring		233 533	203 400	203 679	254 880
Eiendomsskatt		221 814	240 507	160 338	250 000
Andre kostnader	9	8 839	13 498	15 000	17 205
Sum kostnad		**2 974 310**	**2 910 043**	**2 897 556**	**3 069 424**
Driftsresultat før IN		**1 820 797**	**1 674 874**	**1 858 139**	**1 857 279**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 688 837	2 678 264	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 509 633**	**4 353 138**	**1 858 139**	**1 857 279**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 355	8 509	1 000	0
Rentekostnad		947 116	822 914	903 407	896 444
Netto finansposter		**937 761**	**814 406**	**902 407**	**896 444**
Årsresultat		**3 571 872**	**3 538 733**	**955 732**	**960 835**
Overført til/fra annen egenkapital		3 571 872	3 538 733	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 571 872**	**3 538 733**	**0**	**0**

Balanse 2024 Seterhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	27 010 000	27 010 000
Bygninger	3	121 890 000	121 890 000
Sum anleggsmidler		**148 900 000**	**148 900 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 295	3 401
Forskuddsbetalte kostnader		357 631	321 296
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		229 124	254 223
Sum omløpsmidler		**595 050**	**578 920**
SUM EIENDELER		**149 495 050**	**149 478 920**

Balanse 2024 Seterhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		**270 000**	**270 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 400 038	15 828 165
Sum opptjent egenkapital		**19 400 038**	**15 828 165**
Sum egenkapital	**10**	**19 670 038**	**16 098 165**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 519 297	17 412 059
Borettsinnskudd		59 100 000	59 100 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	53 776 737	56 465 573
Sum langsiktig gjeld		**129 396 033**	**132 977 632**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 295	3 401
Leverandørgjeld		415 683	338 244
Påløpne renter		5 001	7 571
Annen kortsiktig gjeld		0	53 907
Sum kortsiktig gjeld		**428 979**	**403 122**
Sum gjeld		**129 825 012**	**133 380 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**149 495 050**	**149 478 920**
Pantstillelser	12	129 396 033	132 977 632

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Birkedal Styreleder	Truls Engelberg Styremedlem	Camilla Gullborg Nervik Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 457 600	2 344 932
3614 Serviceavtale gasspeis	157 896	157 896
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	342 792	326 592
3650 Innkrevde felleskostn. renter	941 121	819 720
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	895 697	935 777
Sum	**4 795 106**	**4 584 917**

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	121 890 000	27 010 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 890 000	27 010 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 890 000	27 010 000
Anskaffelsesår :	2008	2007
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, polisenr.: 7261360. Borettslaget består av 54 andeler.
Byggeår er 2007/08. Borettslagets adresser er Skyttamyrveien, 1481 Hagan.

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	70 287
6340 Heisalarm	12 443	11 723
6360 Annet renhold	74 066	69 607
6364 Matteleie	21 085	21 000
6390 Andre driftskostnader	0	5 338
6391 Snømåking/strøing/feiing	102 150	60 913
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	102 964	62 614
Sum	**312 707**	**301 481**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	12 317	6 106
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	180	0
6552 Driftsmateriell	1 470	739
6583 IT-lisensavgift	7 746	7 746
Sum	**21 713**	**14 592**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	1 145
6602 Vedlikehold VVS	13 503	10 882
6603 Vedlikehold elektro	2 126	799
6608 Vedlikehold varmeanlegg	20 993	34 125
6611 Vedlikehold heiser	45 426	24 737
6613 Vedlikehold utvending anlegg	0	11 296
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	25 590	1 439
6630 Egenandel forsikring	20 000	3 000
6641 Malerarbeider	0	1 729
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 500
6648 Vedlikehold dører og porter	48 626	7 735
Sum	**176 264**	**98 386**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	33 435	23 450
Sum	**33 435**	**23 450**

Avtale om IN, skilt, nøkkel, bruksoverlating og godkjening nye andeleiere.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	11 606
7770 Betalingskostnader	1 118	1 040
7772 Omkostninger inkasso	5 267	0
7773 Omkostninger innkreving	2 485	679
7795 Husleietap	-31	173
Sum	**8 839**	**13 498**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	270 000	0	270 000
Sum innskutt egenkapital	**270 000**	**0**	**270 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 828 165	3 571 873	19 400 038
Sum opptjent egenkapital	**15 828 165**	**3 571 873**	**19 400 038**
Sum egenkapital	**16 098 165**	**3 571 873**	**19 670 038**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppussing	60% av kjøpesum, del av finansiering
Lånenummer:	**16365766154**	**12115657664**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2009
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 540 000	89 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 346 864	16 065 195
Avdrag i perioden:	127 753	765 009
Lånesaldo 31.12:	**1 219 111**	**15 300 186**
Saldo 5 år frem i tid:	463 366	11 475 140
Andelssaldo 01.01:	0	56 465 573
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 688 837
Andelssaldo 31.12:	**0**	**53 776 737**
Sum pantegjeld for lån:	**1 219 111**	**69 076 923**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115657664	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 692 308	1 692 308
	1	1 538 462	1 538 462
	2	1 153 846	2 307 692
	1	1 144 748	1 144 748
	1	1 000 000	1 000 000
	2	923 077	1 846 154
	1	815 385	815 385
	1	769 231	769 231
	1	692 308	692 308
	1	663 130	663 130
	3	230 769	692 307
	1	76 923	76 923
	1	61 539	61 539
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365766154	1	39 078	39 078
	3	31 870	95 610
	2	30 245	60 490
	1	29 891	29 891
	1	29 843	29 843
	1	29 344	29 344
	1	29 184	29 184
	1	27 349	27 349
	1	27 028	27 028
	3	25 869	77 607
	1	23 327	23 327
	16	21 606	345 696
	6	21 477	128 862

Langsiktig gjeld

1	21 011	21 011
2	19 531	39 062
2	19 289	38 578
11	16 104	177 144

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	70 296 033
Innskuddskapital	59 100 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**129 396 033**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**148 900 000**

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

Resultat og balanse med noter for Seterhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seterhaugen Borettslag

Styreleder	Øyvind Birkedal (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Truls Engelberg (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Camilla Gullborg Nervik (sign.)	06.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Seterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seterhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: BM1LN-9HVTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFRC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BM1LN-9HVTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFRC

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-08 12:58:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BM1LN-9HVTA-XBA99-5DINZ-PG182-3HFRC

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.

Årsmelding 2024 - Seterhaugen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Seterhaugen Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Seterhaugen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93228650. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 30.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Seterhaugen Borettslag, avholdt digitalt.

Stemmeperiode: 30.05.2025 kl. 19:00 - 01.06.2025 kl. 18:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birkedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Totalt antall stemmer: 16

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Totalt antall stemmer: 15

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med kr 80 000,- i styrehonorar.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak, valgkomiteens innstilling ble godkjent.

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

Vedtak:

Valgt ble: Susanne Foldvik (nr. 32), valgt som ny styreleder for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Camilla Gullborg Nervik ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak, valgkomiteens innstilling ble godkjent.

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

Vedtak:

Valgt ble: Truls Engelberg gjenvalgt for 2 nye år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor Erik Hartvig er på valg.

Mona Sandbye Mellom er på valg.

Kristian Sigholt Moen er på valg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak, valgkomiteens innstilling ble godkjent.

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

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Birkedal (nr. 72), for 1 år

Valgt ble: Mona Mellum (nr. 34), gjenvalgt for 1 år

Valgt ble: Ronny Feet (nr. 38), for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling

Resultat etter avstemning av beslutningssak, valgkomiteens innstilling ble godkjent.

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

Vedtak:

Valgt ble: Susanne Foldvik og Camilla Nervik som USBL delegater

5.5 Valg av valgkomite

Øyvind Sunde (nr. 36) og Lizzie Rasmussen (nr. 46) ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg.

Resultat etter avstemning av beslutningssak, valgkomiteens innstilling ble godkjent.

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

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Sunde (nr. 36) og Tor Erik Hartvig (nr. 74), for 1 år

Protokoll for Seterhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	02.06.2025
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Øyvind Birkedal (sign.)	02.06.2025

Vedtekter

for

Seterhaugen Borettslag

tilknyttet

USBL Nittedal

Endret på generalforsamlingen den 19.03.2009

Sist endret 20. april 2016

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

SETERHAUGEN
BORETTSLAG

Husordensregler for Seterhaugen borettslag

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

Leilighetene

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

Kjeller og garasje

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

Utomhus

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

Søppelrom/papirrom

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

Annet

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

Med ønske om godt bomiljø på Seterhaugen!

Vedtatt i styremøte 4. mars 2013.

Tatt opp som orienteringssak på generalforsamlingen 11. april 2013.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… Adresse: ……..

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

……..

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

   ……

   ……

……., den ……/ …… Styrets leder:……

Husk at jeg og Pussi må være i bånd

på borettslagets område!

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2082/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 9 129 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 478 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 4 874 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

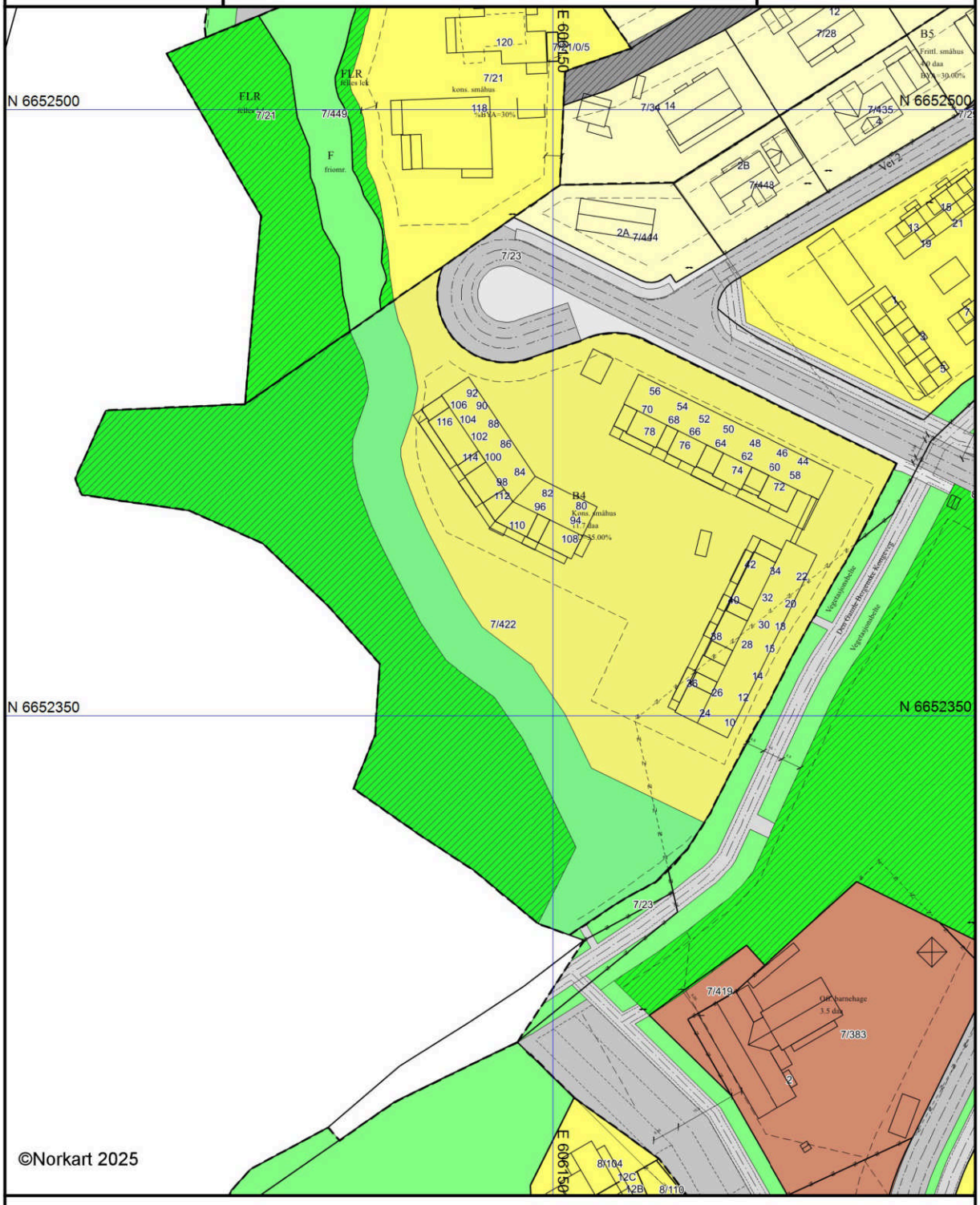
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 18
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 152A

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4

Planbestemmelsene er vedtatt av Formanskapet 08.01.2007, sak 0001/07

****

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

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

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

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

1.3 Planområdet er disponert til følgende formål:

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

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

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

2. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2.6 Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Felt B4

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

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

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

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

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

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

3.1.7 Minste uteoppholdsareal (MUA) er:
- MUA = 200 m2 for 3-roms leiligheter eller større
- MUA = 100 m2 for leiligheter med mindre enn 3 rom
Fellesområde FLR skal inngå i beregningen av MUA.

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

3.1.9 Bebyggelsens hovedvolumer skal ha skråtak.

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

3.1.11 Parkeringskrav:

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

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

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

4. FRIOMRÅDER

4.1 Tursti, bekkedrag, vegetasjonsbelte (F)

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

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

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

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

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

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

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

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

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles leke- og rekreasjonsområde (FLR)

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

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

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

5.1.4 Bebyggelsen kan ikke benyttes til boareal.

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

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 152

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKYTTAMYRA

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

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

****

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

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

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

1.3 I planen er det regulert områder til følgende formål:

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

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

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

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

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

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

2. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

2.4 Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

3. BYGGEOMRÅDER (§ 25 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder boliger (B1-B9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Byggeområder for bolig (B1, B2, B5)

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

3.2.2 Maksimal tomteutnyttelse er 30% BYA av netto tomteareal.

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

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

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

3.3 Byggeområder for bolig (B3, B6)

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

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

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

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

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

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

3.4 Byggeområde for bolig (B4)

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

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

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

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

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

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

3.5 Byggeområde for bolig (B7, B8)

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

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

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

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

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

3.6 Byggeområde for bolig (B9)

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

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

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

3.7 Byggeområde for allmennyttig formål – barnehage (BB)

3.7.1 Området skal benyttes til barnehage med tilhørende utearealer.

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

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

3.7.4 Barnehagen skal ha parkering på parkeringsplassen SPP.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25 nr. 3)

4.1 Offentlig kjørevei (V1 – V2)

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

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

4.2 Gang-/sykkelvei (GSV1-GSV2)

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

4.2.2 GSV1 er regulert med 5,0 meters bredde.

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

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

4.3 Fortau (FO)

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

4.3.2 Fortauet er regulert med 2,5 meters bredde.

5. FRIOMRÅDER (§ 25 nr. 4)

5.1 Grøntbelte/vegetasjonsbelte (FG1-FG2)

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

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

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

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

6. SPESIALOMRÅDE (§ 25 nr. 6)

6.1 Parkeringsplass (SPP)

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

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

6.1.3 Det skal opparbeides minst 50 biloppstillingsplasser på parkeringsplassen.

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

6.2 Bevaring – vei (SBV)

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

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

7 FELLESOMRÅDE (§ 25 nr. 7)

7.1 Område for nærmiljøanlegg (FN)

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

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

7.2 Grøntområde/lekeområde (FL)

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

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

7.3 Felles avkjørsel (FA)

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

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

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

8.2 Grøntarealer skal opparbeides etter følgende prioritering:

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

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

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

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

8.3 Skolekapasitet

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

8.4 Støyskjerming

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

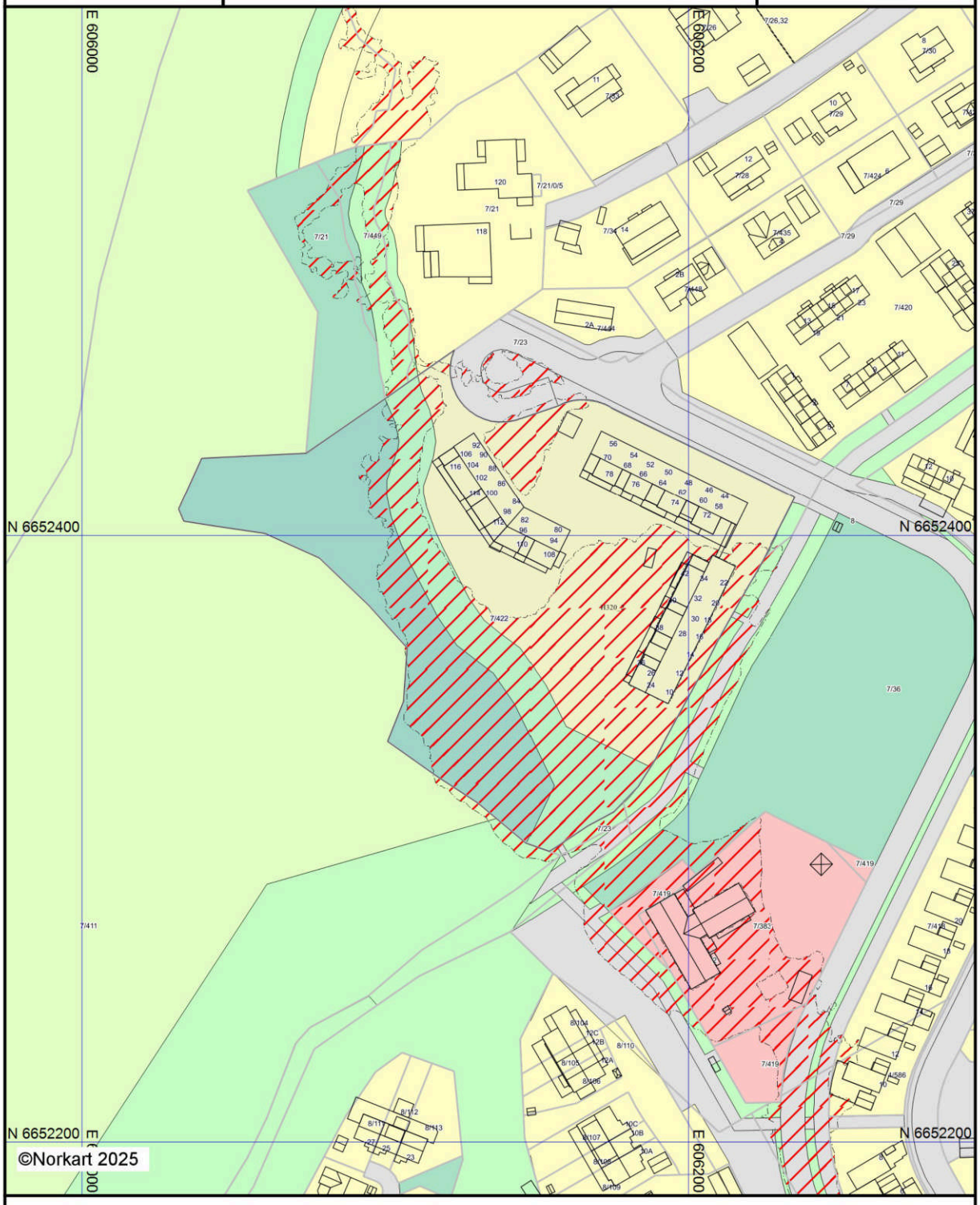
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 7/422
Adresse: Skyttamyrveien 18
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skyttamyrveien 18	H0105	7/422	76	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STORØY STIG RUNE 170392*****	Eiendomsrett 1/2	Skyttamyrveien 18 1481 HAGAN	Bosatt
ENGER SANDRA 290393*****	Eiendomsrett 1/2	Skyttamyrveien 18 1481 HAGAN	Bosatt

Vegadresse: Skyttamyrveien 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1481 HAGAN	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	408 Midtskogen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300009559		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	08.01.2009

1: Bygning 300009559: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 08.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1916
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1916
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.07.2007	30.06.2008
Igangsettingstillatelse	27.09.2007	30.06.2008
Ferdigattest	08.01.2009	19.01.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	403	0	403	0	0	0

H03	4	465	0	465	0	0	0
H02	6	531	0	531	0	0	0
H01	7	517	0	517	0	0	0

Borettslag

Navn	SETERHAUGEN BORETTSLAG	Org.nr	992396776
Adresse	Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	Ant. andeler	54

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	7/422	16488.6	

Utskriftsdato: 25.08.2025

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Asplan Viak AS
Postboks 7163 St.Olavs plass

0130 OSLO

Bnr. 300009562
u 300009560
L 300009559

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

FERDIGATTEST
Igangsettingstillatelse er gitt 27.09.2007 og 19.11.2007.

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

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

Med vennlig hilsen

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

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

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



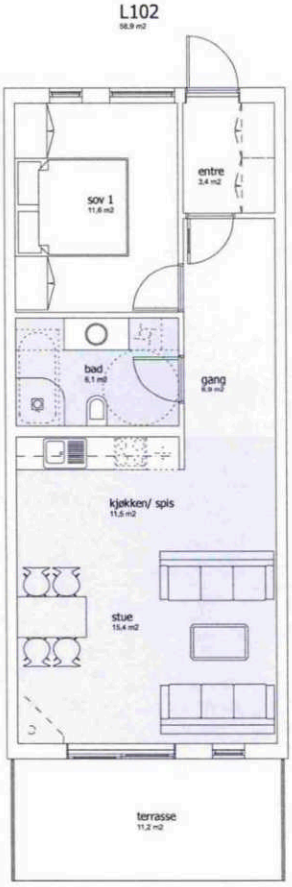
25 APR 2007

E-36

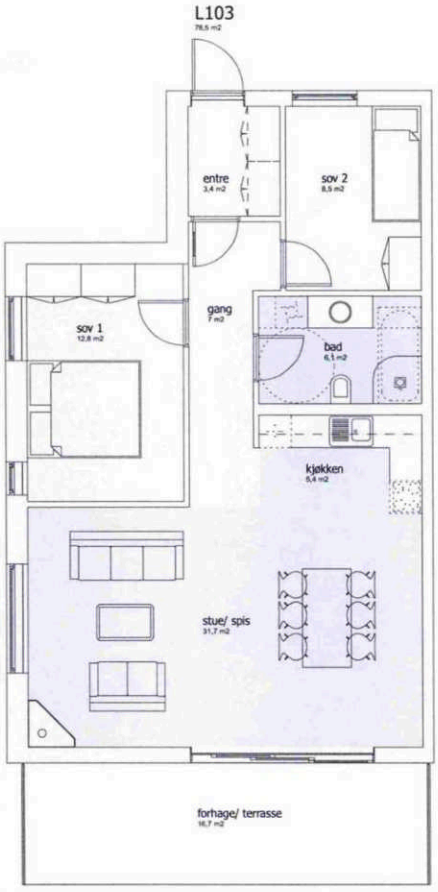
E-11-35

25 APR 2007



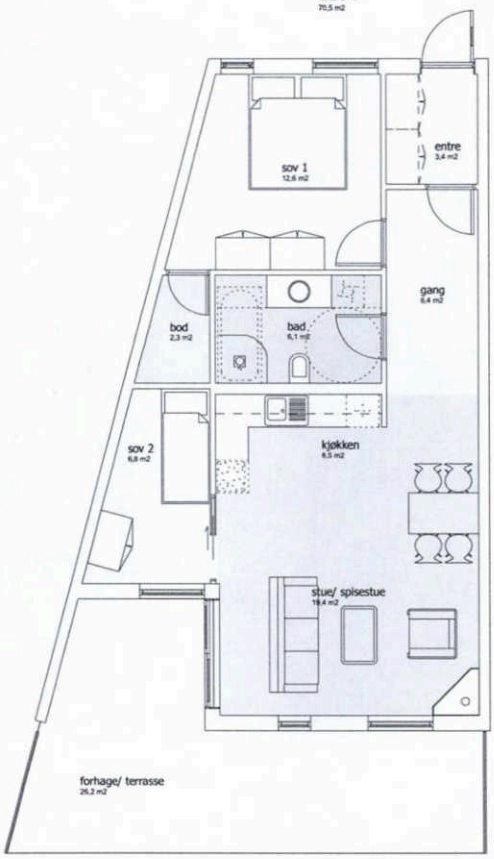

L102
58,9 m2
entre
3,4 m2
sov 1
11,6 m2
bad
6,1 m2
gang
6,9 m2
kjøkken/ spis
11,5 m2
stue
15,4 m2
terrasse
11,2 m2

25 APR 2007

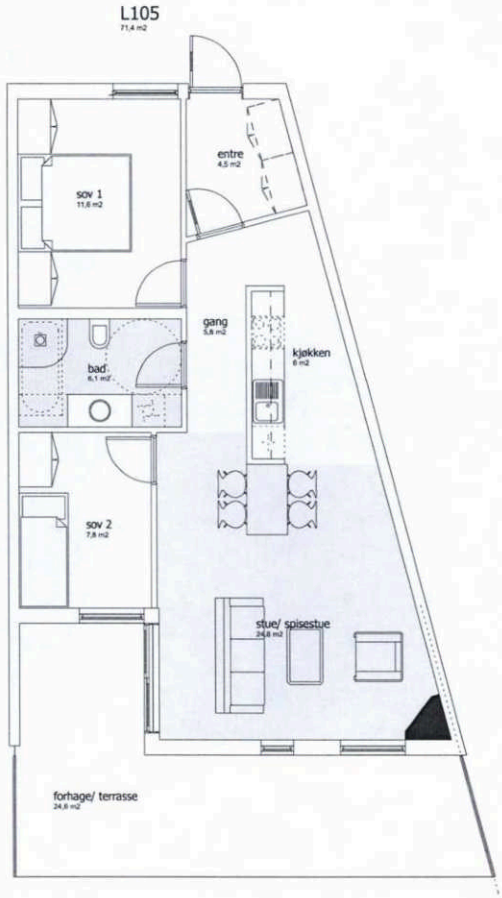

L103
78,5 m2
entre
3,4 m2
sov 2
8,5 m2
gang
7 m2
sov 1
12,8 m2
bad
6,1 m2
kjøkken
9,4 m2
stue/ spis
31,7 m2
forhage/ terrasse
16,7 m2

25 APR 2007

L104
70,5 m2



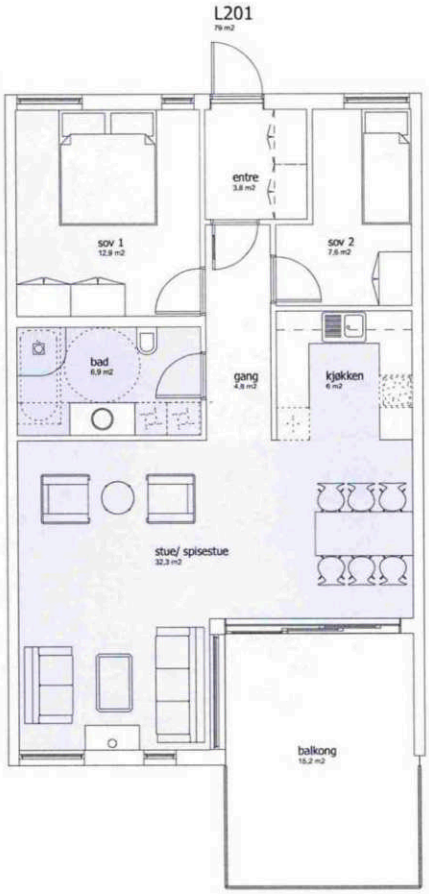
25 APR


L105
71,4 m2
entre
4,5 m2
sov 1
11,8 m2
gang
5,8 m2
kjøkken
6 m2
bad
6,1 m2
sov 2
7,8 m2
stue/ spisestue
24,8 m2
forhage/ terrasse
24,8 m2

25 APR 2007

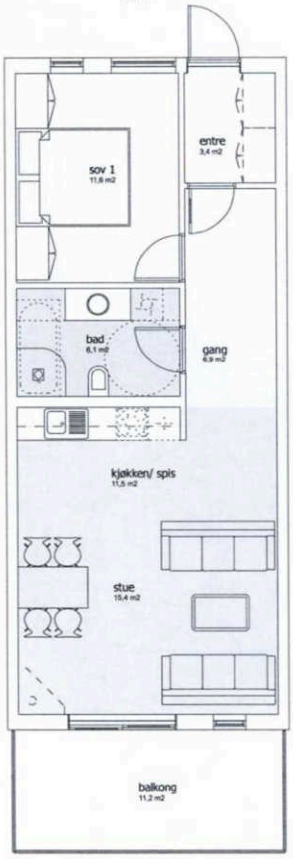

L106
110,8 m2
entre
7,8 m2
vask/ wc
3,9 m2
sov 1
12,9 m2
gang
4,8 m2
bad
6,9 m2
stue/ allrom
16,1 m2
kjøkken/ spis
18,3 m2
stue
20 m2
sov 2
7,9 m2
sov 3
7,8 m2
forhage/ terrasse
35,8 m2

25 APR 2007

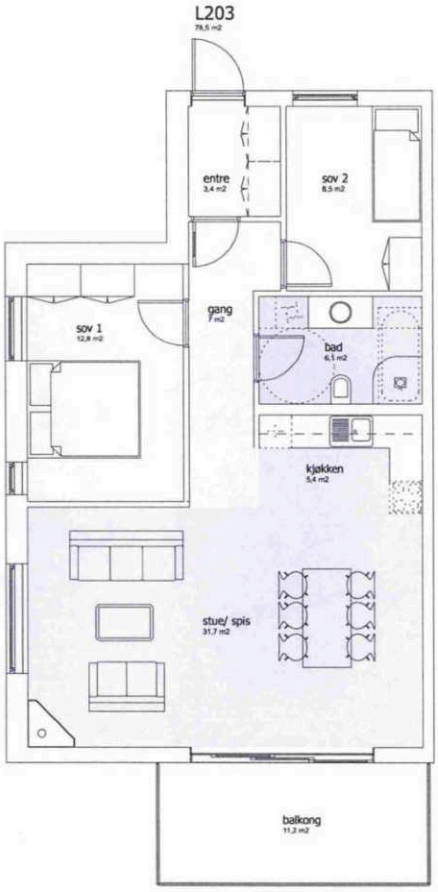

L201
79 m2
entre
3,8 m2
sov 1
12,9 m2
sov 2
7,5 m2
bad
6,9 m2
gang
4,8 m2
kjøkken
6 m2
stue/ spisestue
32,3 m2
balkong
16,2 m2

25 APR 2007

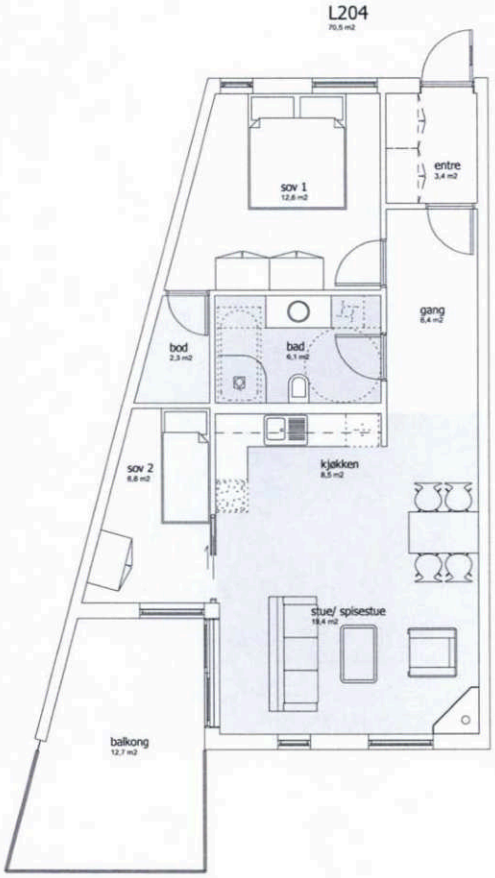
L202
58,9 m2



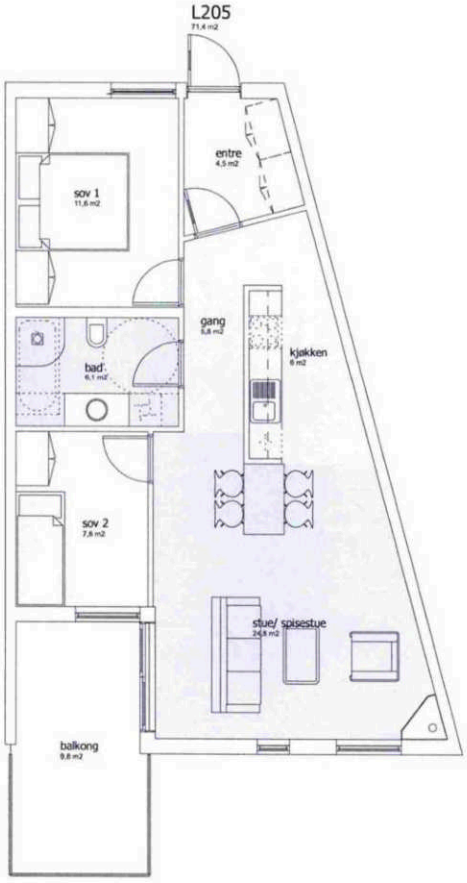
25 APR 2007


L203
78,5 m2
entre
3,4 m2
sov 2
8,5 m2
gang
7 m2
sov 1
12,8 m2
bad
6,1 m2
kjøkken
5,4 m2
stue/ spis
31,7 m2
balkong
11,2 m2

25 APR 2007


L204
70,5 m2
sov 1
12,8 m2
entre
3,4 m2
gang
8,4 m2
bod
2,3 m2
bad
6,1 m2
sov 2
8,8 m2
kjøkken
8,5 m2
stue/ spisestue
18,4 m2
balkong
12,7 m2

25 APR 2007


L205
71,4 m2
entre
4,5 m2
sov 1
11,8 m2
gang
5,8 m2
kjøkken
8 m2
bad
6,1 m2
sov 2
7,8 m2
stue/ spisestue
24,8 m2
balkong
9,8 m2

25 APR 2007


L206
110,6 m2
entre
7,8 m2
vask/ wc
3,5 m2
sov 1
12,9 m2
gang
4,8 m2
bad
6,9 m2
stue/ allrom
16,1 m2
kjøkken/ spis
16,3 m2
stue
20 m2
sov 2
7,8 m2
sov 3
7,8 m2
balkong
15,2 m2

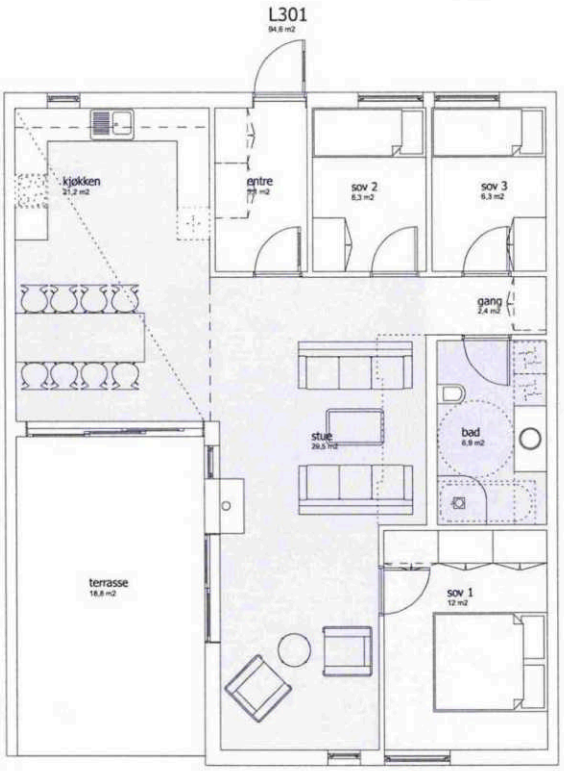
25 APR 2007


L208
107,3 m2
vindfang
5,6 m2
sov 2
9,5 m2
sov 3
7,6 m2
gang
6,3 m2
bad
6,9 m2
kjøkken/ spis
15,2 m2
stue
28,1 m2
sov 1
18,7 m2
terrasse
15,2 m2

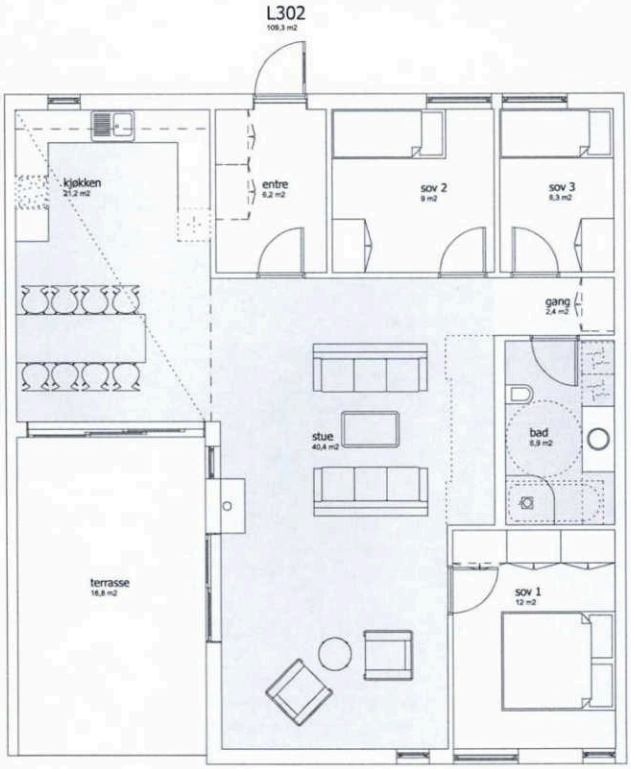
25 APR 2007


L209
109,1 m2
sov 1
12,9 m2
vindfang
5,7 m2
sov 2
7,2 m2
sov 2
11 m2
gang
9,8 m2
bad
6,9 m2
kjøkken
6 m2
vask/ wc
6,5 m2
bod
4,8 m2
stue/ spisestue
32,3 m2
terrasse
15,2 m2

25 APR 2007

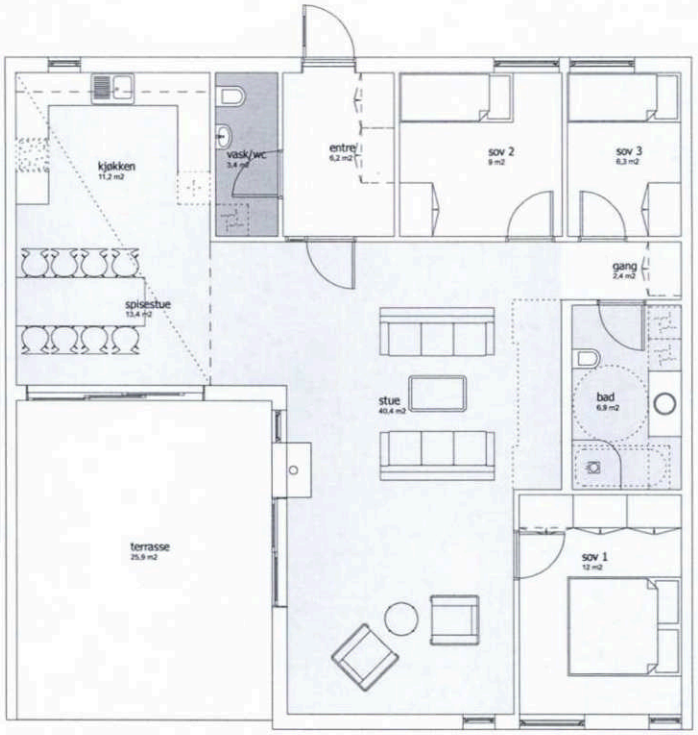

L301
94,8 m2
kjøkken
21,2 m2
entre
sov 2
8,3 m2
sov 3
6,3 m2
gang
2,4 m2
stue
29,5 m2
bad
6,9 m2
terrasse
18,8 m2
sov 1
12 m2

25 APR 2007

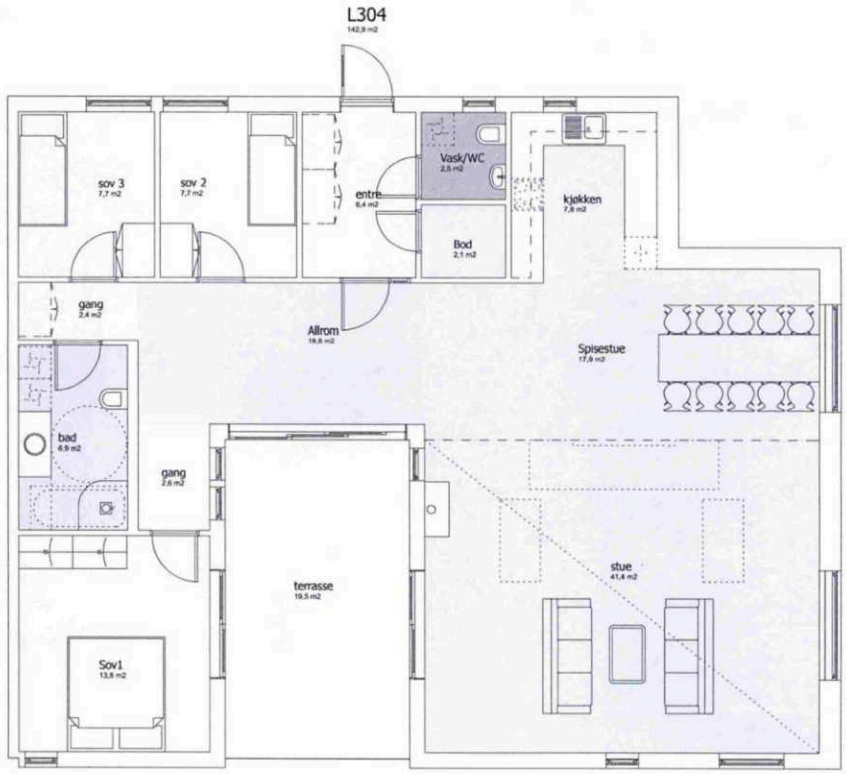

L302
109,3 m2
kjøkken
21,2 m2
entre
6,2 m2
sov 2
9 m2
sov 3
8,3 m2
gang
2,4 m2
stue
40,4 m2
bad
8,9 m2
terrasse
16,6 m2
sov 1
12 m2

25 APR 2007

L303
116,5 m2



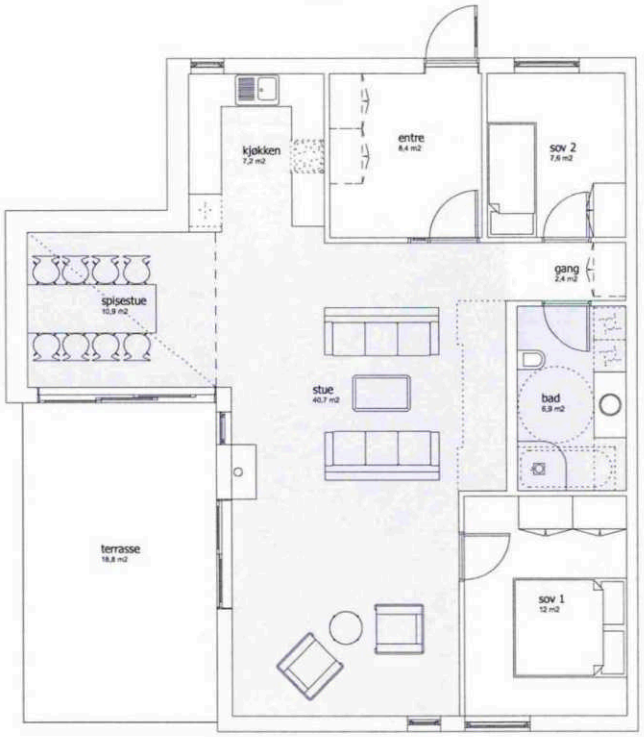
25 APR 2007


L304
142,9 m2
sov 3
7,7 m2
sov 2
7,7 m2
entre
6,4 m2
Vask/WC
2,5 m2
Bod
2,1 m2
kjøkken
7,8 m2
gang
2,4 m2
Allrom
19,8 m2
Spisestue
17,9 m2
bad
6,9 m2
gang
2,6 m2
terrasse
19,5 m2
stue
41,4 m2
Sov1
13,8 m2

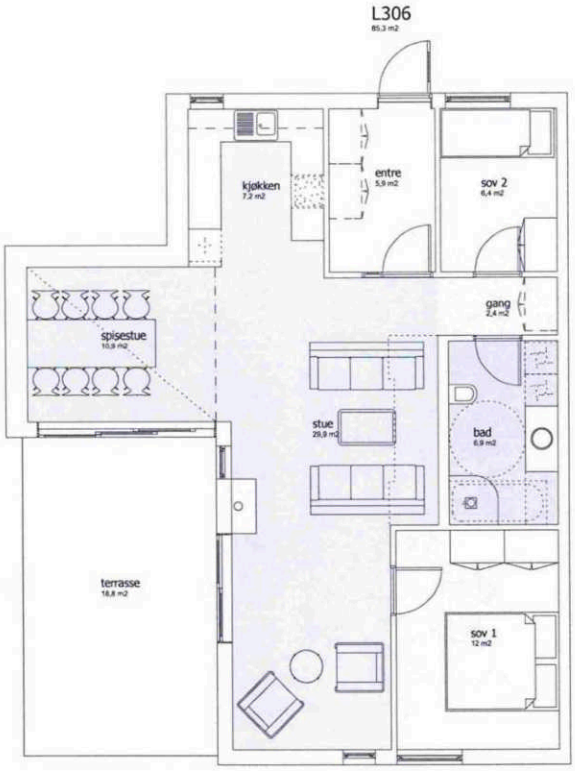
25 APR 2017

L305

100 m2



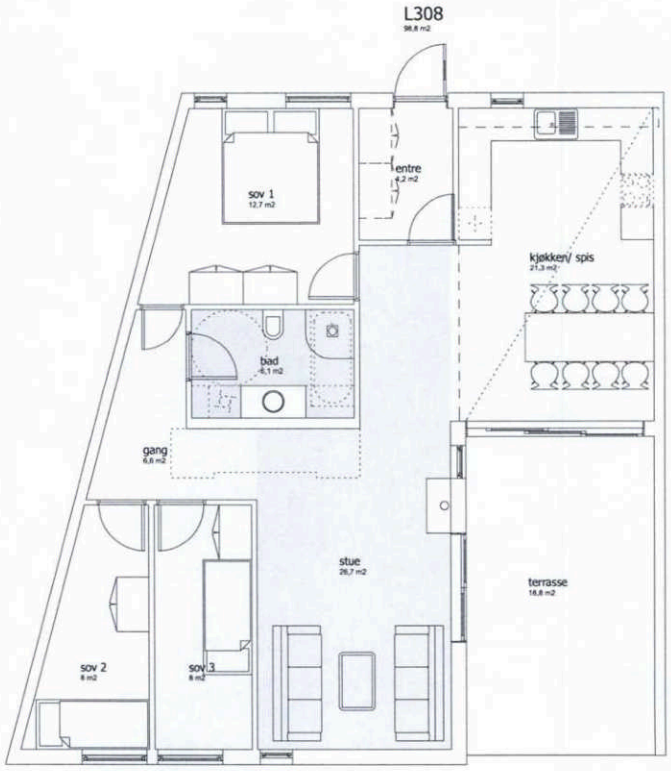
25 APR 2007


L306
85,3 m2
kjøkken
7,2 m2
entre
5,9 m2
sov 2
6,4 m2
gang
2,4 m2
spisestue
10,9 m2
stue
29,9 m2
bad
6,9 m2
terrasse
18,8 m2
sov 1
12 m2

25 APR 2007


L307
106,7 m2
sov 3/ arb
8,3 m2
sov 2
9,7 m2
entre
9,4 m2
kjøkken/ spis
18,8 m2
gang
7,4 m2
bad
6,9 m2
stue
40,8 m2
sov 1
12 m2
terrasse
25,4 m2

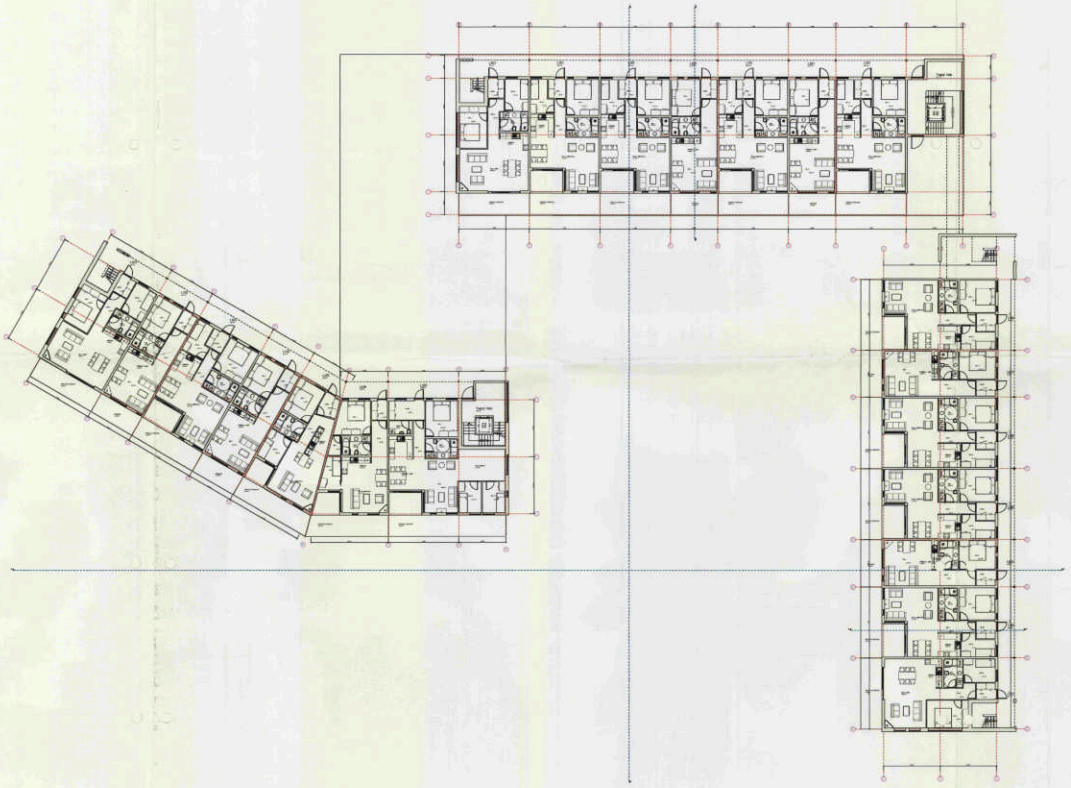
25 APR 2007


L308
98,8 m2
sov 1
12,7 m2
entre
4,2 m2
kjøkken/ spis
21,3 m2
bad
4,1 m2
gang
6,6 m2
stue
26,7 m2
terrasse
18,8 m2
sov 2
8 m2
sov 3
8 m2

25 APR 2007


L309
78,8 m2
disp
5,4 m2
vindfang
5 m2
gang
4,9 m2
bad
6,9 m2
kjøkken
10 m2
spis
7 m2
terrasse
12,9 m2
stue
22,3 m2
sov 1
12 m2

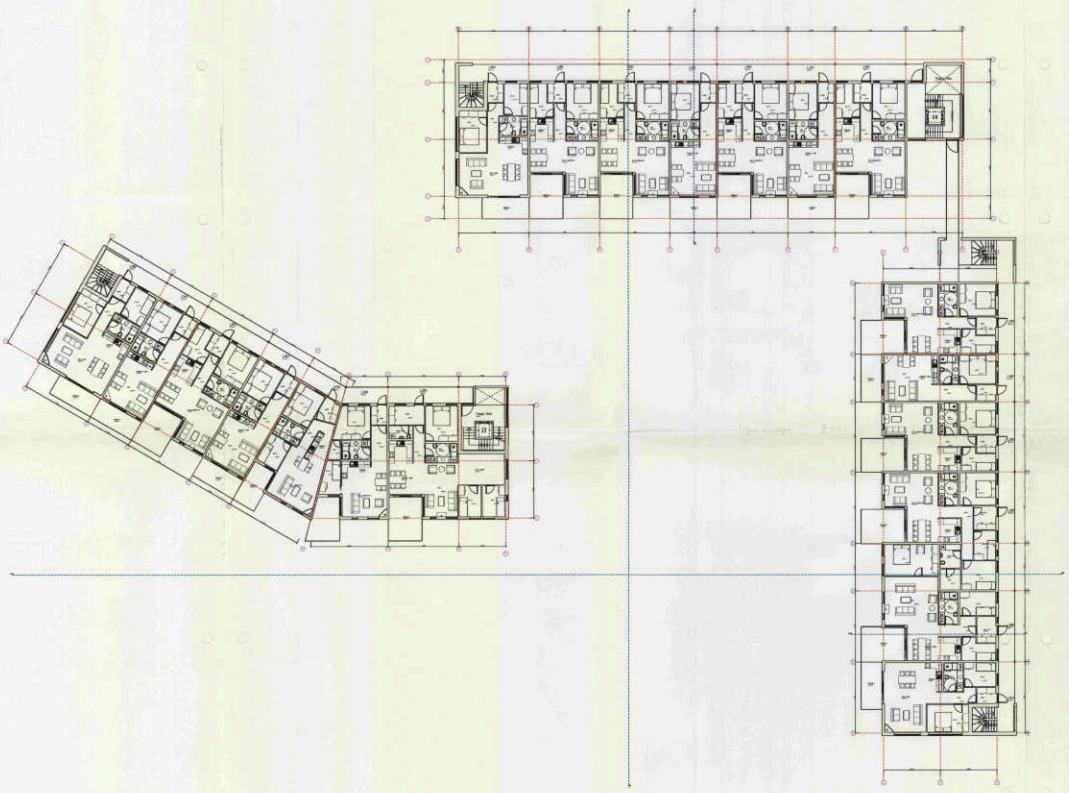
25 APR 2007



Legende

25 APR 2007

Mottatt dato: 18.7.07



Legende

25 APR 2007

18702

Rev.	Dato	Kommentar	Init.
ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 76 Fax: 22 20 31 28	

Rammesøknad

Oppdragsgiver:
Skyttarmyra Boligbygg AS
Adresse
Adresse
... sted
Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
E-post: ... @skyttarmyra.no

Prosjektnavn:
Seterhaugen
Skyttarmyra, Felt B4
1481 Hagan

Tegningsnavn:
2. 2_etasje

Prosjekterende	Ansvarlig	Kontrollert	Dato
RL	RL	ØØ	KA/ SSH
Prosjekt nr.	Målestokk	Målestokk	Dato
108540	MM	1:200	17.04.07

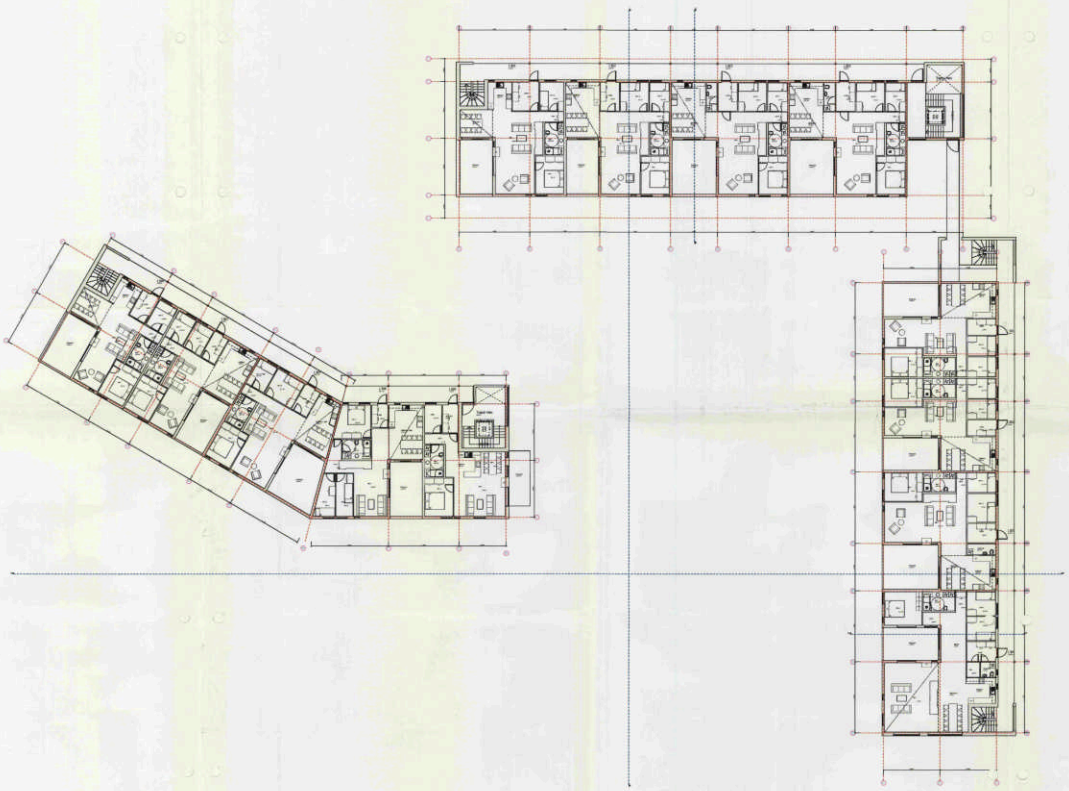
Asplan Viak

Asplan Viak AS
Strandveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

Tegningsnr.: **A4-12**

Rev. nr.:

© Asplan Viak AS Ideé, tegningen er beskyttet i medhold av lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og kan ikke kopieres eller brukes til noe annet enn det den er utarbeidet for uten skriftlig tillatelse



Legende

25 APR 2007

18.7.07

ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 76 Fax: 22 20 31 28	

Rammesøknad

Tiltakshaver
Stiftelsen Boligbygg AS
Kontaktperson
Atle Flinken
adr: 0000 Oslo
tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
E-post: ....@boligbygg.no

Prosjekt
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

Tegningsnavn
3. 3_etasje

Tegningsansvarlig	Kontrollert	Dato/Rev.	Fagansvarlig
RL	RL	06	KA/ SSH
Prosjekt nr.	Rev.	Målestokk	Dato
106540	MM	1:200	17.04.07

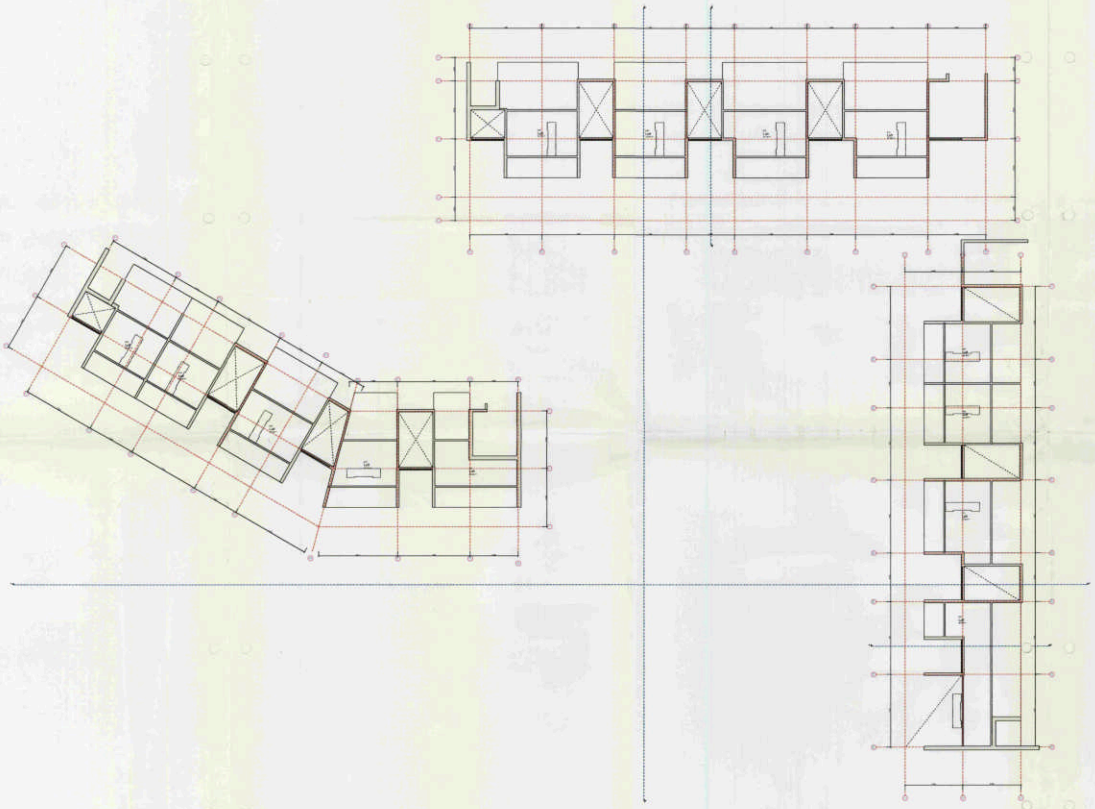
Asplan Viak
Vestfjordveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

Tegningsnr.
A4-13

Rev. nr.

© Asplan Viak AS DENNE TEGNINGEN BESKYTTET I HELHET OM OPPHAVSRETT TIL ARCHIGRAM AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12/5 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES TIL ENDRINGER UTEN OPPHAVSRETTENS TILLATELSE

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDERSEN AV SOM IKKE EKSPRESS ELLER BEKYTTELSESOPPHAVSMANNEN TILLATELSE



Legende

18.7.07

25 APR 2007

Endr.	Dato	Beskrivelse	Sign

ARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 94 72 Fax. 22 28 31 28
LARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 94 76 Fax. 22 28 31 28

Tittel
Rammesøknad

Oppdragsgiver:
Skyttamyra Boligbygg AS
Adm. Direktør
Atle Fiskaa
c/o Fiskaa Eiendom
Tlf. 35 05 05 00 Fax. 35 05 05 05
E-post: ...@fiskaaeiendom.no

PROSJEKT
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

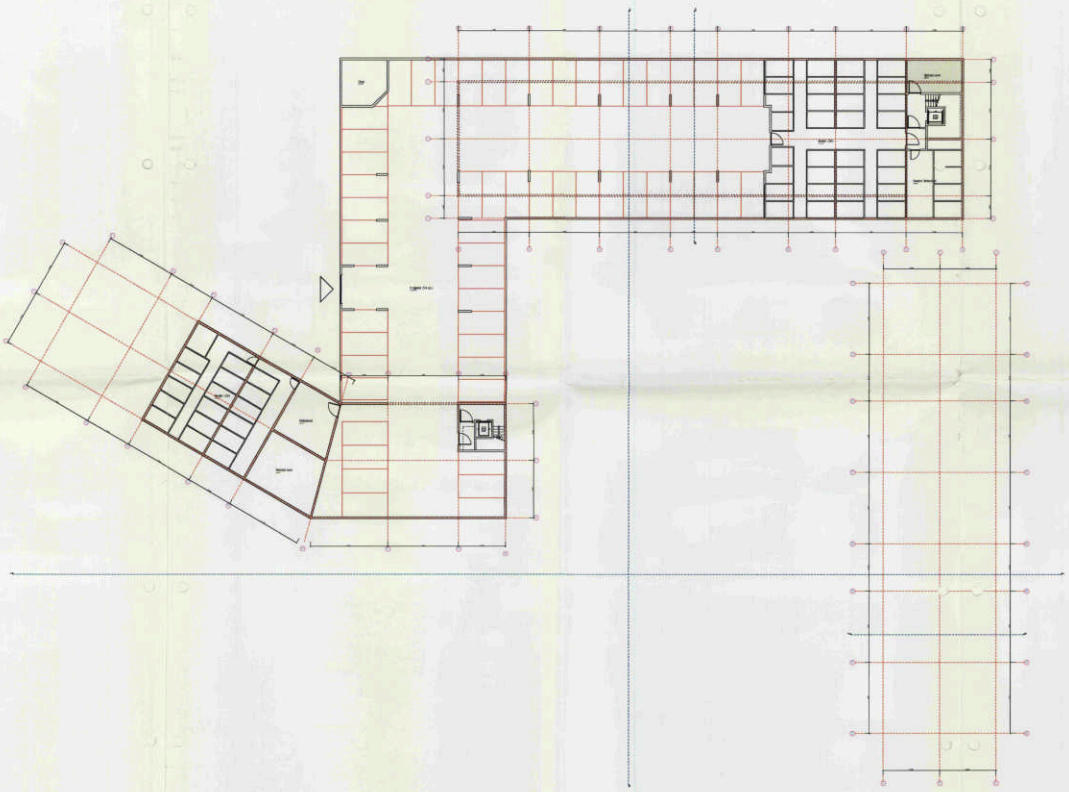
DWG. TEGNING
4. 4_loft

PROSJEKTNUMMER	KONTROLL I	KONTROLL II	FORMAT
RL	RL	ØØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	DWG. NR.	SKALA/ MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Meklakerveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 46 49 94 72 Fax. 22 28 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR.
A4-14

REV NR



Legende:

MOTTATT DOKUMENT TEKN. AVD.
Ant. kopier/ark/mål
Dato 18.9.07

25 APR 2007

Ver.	Kode	Beskrivelse	Dato

ARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 84 72 Fax. 22 20 31 28
LARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 84 06 Fax. 22 20 31 28

Rammesøknad

Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

0. U_etasje

TEGNINGSNR	ANSVARLIG	KONTROLL	TEGNET
RL	RL	OD	KA/ SSH
PROSJEKT NR	MFT	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Vestfoldveien 29
Postboks 7183 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 46 49 84 72 Fax. 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

A4-17

© Asplan Viak AS ovrige TEGNINGER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) LOVEN GIR BLANT ANNET FORBUD MOT UTILLATT KOPIERING OG SPREDNING AV TEGNINGEN

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET I HØY GRAD OPPHAVSRETTSLIG. ANDREMANN AV 12.05.1961 OG MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



1 Snitt 1-1 1:200



Legende

23 APR 2007

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Kom. godkjenning gitt
dato se: 18.9.07

Index	Dato	Beskrivelse	Kjpl.
ARK		ASPLAN VIAK AS Tlf. 40 49 94 72 Fax. 22 20 31 28 E-post: runa.langseth@asplanviak.no	
LARK		ASPLAN VIAK AS Tlf. 40 49 94 79 Fax. 22 20 31 28 E-post: mona.mundal@asplanviak.no	

Rammesøknad

BYGGHERRE
Skyttamyra Boligbygg AS
KONTAKTPERSON
Arild Finstad
Postboks 1000 Nesbru
Tlf. 66 00 30 40 Fax. 00 00 00 00
E-post: ....@myglservice.no

ANLEGGET
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

TYPE TEGNING
Snitt 1-1 / AA

ORIGINALMÅL	KONTROLL T.	KONTROLL I.	FORMAT
RL	RL	OG	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	MN. T.	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Strandgaten 29
Postboks 163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 40 49 94 72 Fax. 22 20 31 28
E-post: runa.langseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR. **A4-21** REV. NR.



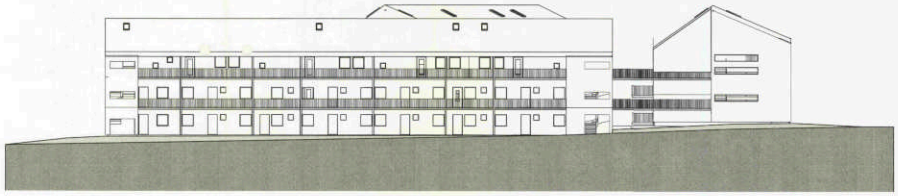
S Fasade 1:200



Fasade V 1:200



Fasade N 1:200



Fasade Ø 1:200

Legende

2 5 APR 2007

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Adm. godkjent
Byggesak nr. 19/07

ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf. 45 49 94 72 Fax. 22 20 31 26	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf. 45 49 94 79 Fax. 22 20 31 26	

Tittel
Rammesøknad

TILTAKSHAVER
Skytternes Boligbygg AS
v/Arild Finstad
Adresse
....sted 0 0000 Sted
Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
E-post: .....@myplace.no

PROSJEKT
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

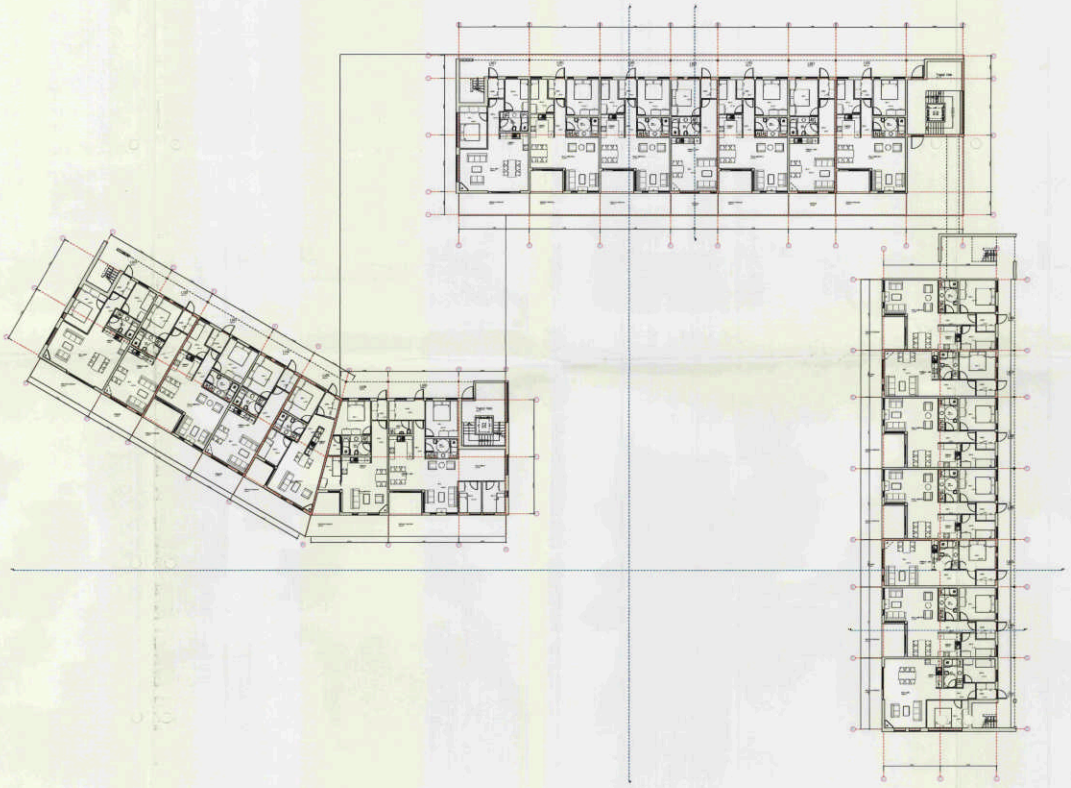
TYPE TEGNING
Fasader

ORIGINALMÅL	KONTROLL	KONTROLL	FORMAT
RL	RL	OØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	TEK.	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Hernånlokkeveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 45 49 94 72 Fax. 22 20 31 26
E-post: rune.langseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR. **A4-31** REV. NR.

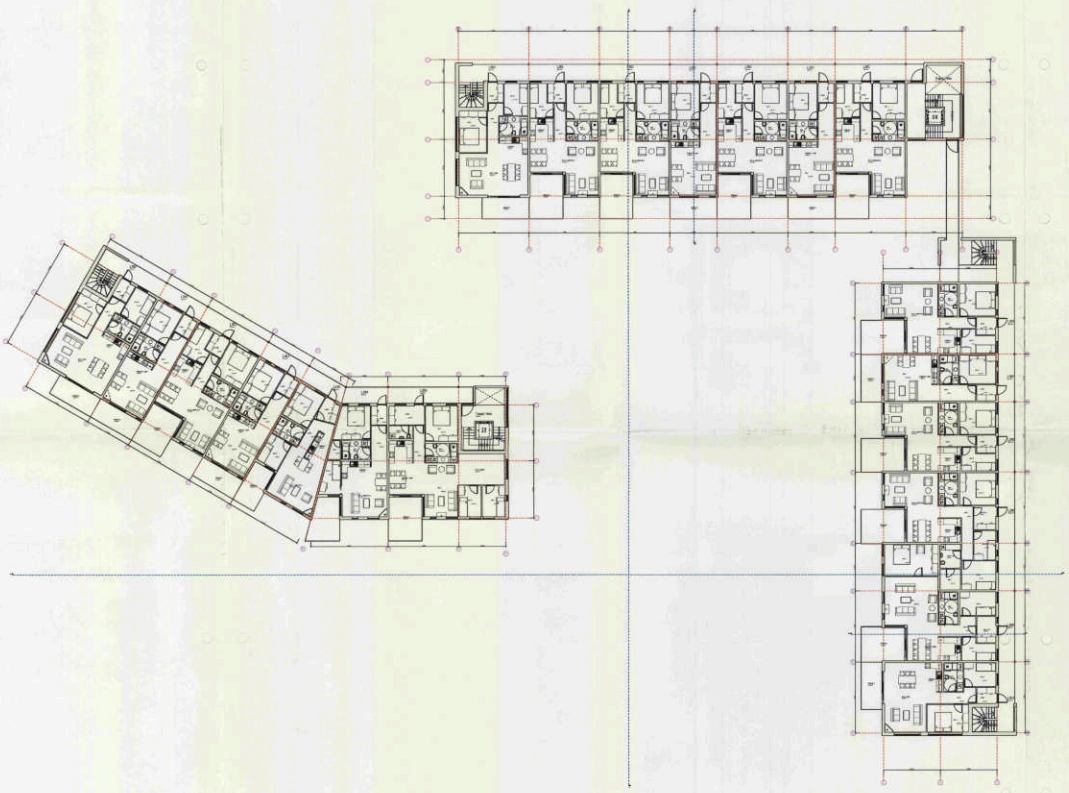
© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDVENDELSE AV SLIK ER DET IKKE TILLATT Å KOPIERE ELLER BENYTTE TEGNINGEN UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE



Legende

25 APR 2007

Mottatt dato: 18.7.07



Legende

25 APR 2007

18702

Rev.	Dato	Kommentar	Init.
ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 76 Fax: 22 20 31 28	

Rammesøknad

Oppdragsgiver:
Skyttarmyra Boligbygg AS
Adresse
Adresse
... sted
Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
E-post: ... @skyttarmyra.no

Prosjektnavn:
Seterhaugen
Skyttarmyra, Felt B4
1481 Hagan

Tegningsnavn:
2. 2_etasje

Prosjekterende	Ansvarlig	Kontrollert	Dato
RL	RL	ØØ	KA/ SSH
Prosjekt nr.	Målestokk	Målestokk	Dato
108540	MM	1:200	17.04.07

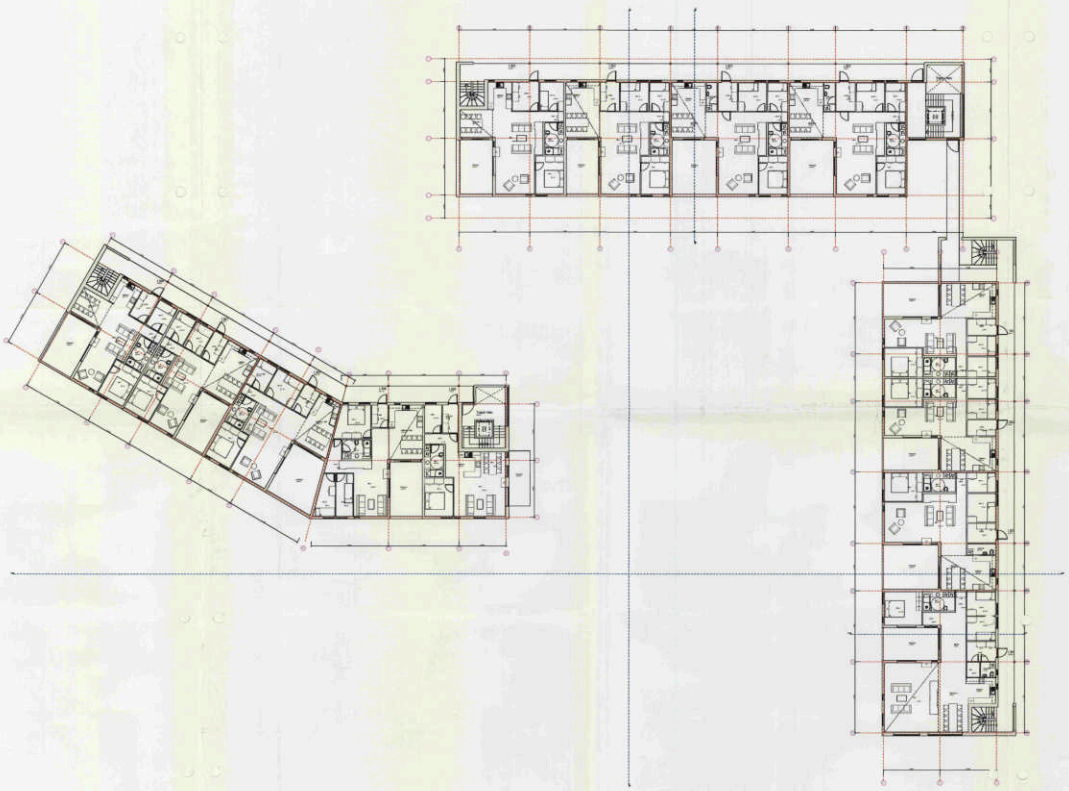
Asplan Viak

Asplan Viak AS
Strandveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

Tegningsnr.: **A4-12**

Rev. nr.:

© Asplan Viak AS Ideé, tegningen er beskyttet i medhold av lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961 og kan ikke kopieres eller brukes til noe annet enn det den er utarbeidet for uten skriftlig tillatelse



Legende

25 APR 2007

18.7.07

ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf: 46 49 94 76 Fax: 22 20 31 28	

Rammesøknad

Tiltakshaver
Stiftelsen Boligbygg AS
Kontaktperson
Atle Flinken
adr: 0000 Oslo
tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00
E-post: ....@boligbygg.no

Prosjekt
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

Tegningsnavn
3. 3_etasje

Tegningsansvarlig	Kontrollert	Dato/Rev.	Fagansvarlig
RL	RL	06	KA/ SSH
Prosjekt nr.	Rev.	Målestokk	Dato
106540	MM	1:200	17.04.07

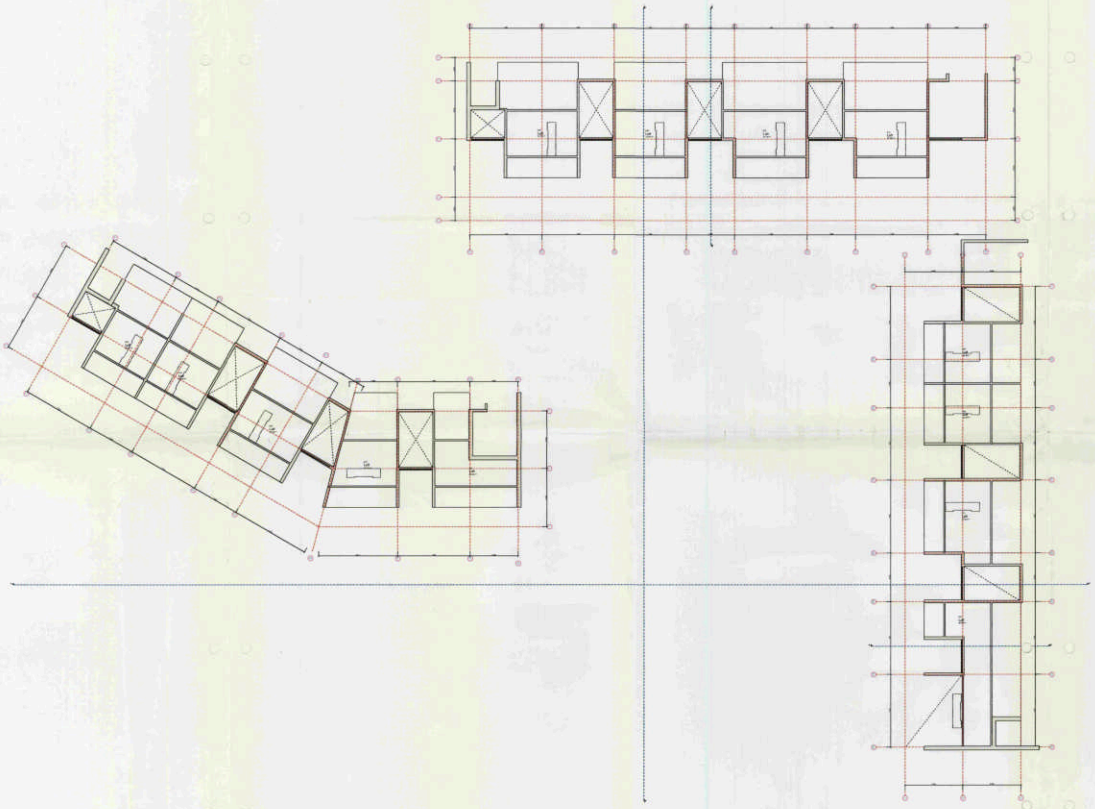
Asplan Viak
Vestfjordveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf: 46 49 94 72 Fax: 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

Tegningsnr.
A4-13

Rev. nr.

© Asplan Viak AS DENNE TEGNINGEN BESKYTTET I HELHET OM OPPHAVSRETT TIL ARCHIGRAM AV LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12/5 1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES TIL ENDRINGER UTEN OPPHAVSRETTENS TILLATELSE

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDERSEN AV SOM IKKE EKSPRESS ELLER BEKYTTELSESOPPHAVSMANNEN TILLATELSE



Legende

18.7.07

25 APR 2007

Endr.	Dato	Beskrivelse	Sign

ARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 94 72 Fax. 22 28 31 28
LARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 94 76 Fax. 22 28 31 28

Tittel
Rammesøknad

Oppdragsgiver:
Skyttamyra Boligbygg AS
Kontaktperson:
Atle Fiskaar
c/o Seter 3 3300 Hokksund
Tlf. 32 25 05 00 Fax. 32 25 05 01
E-post: ...@fjogstaeto.no

PROSJEKT
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

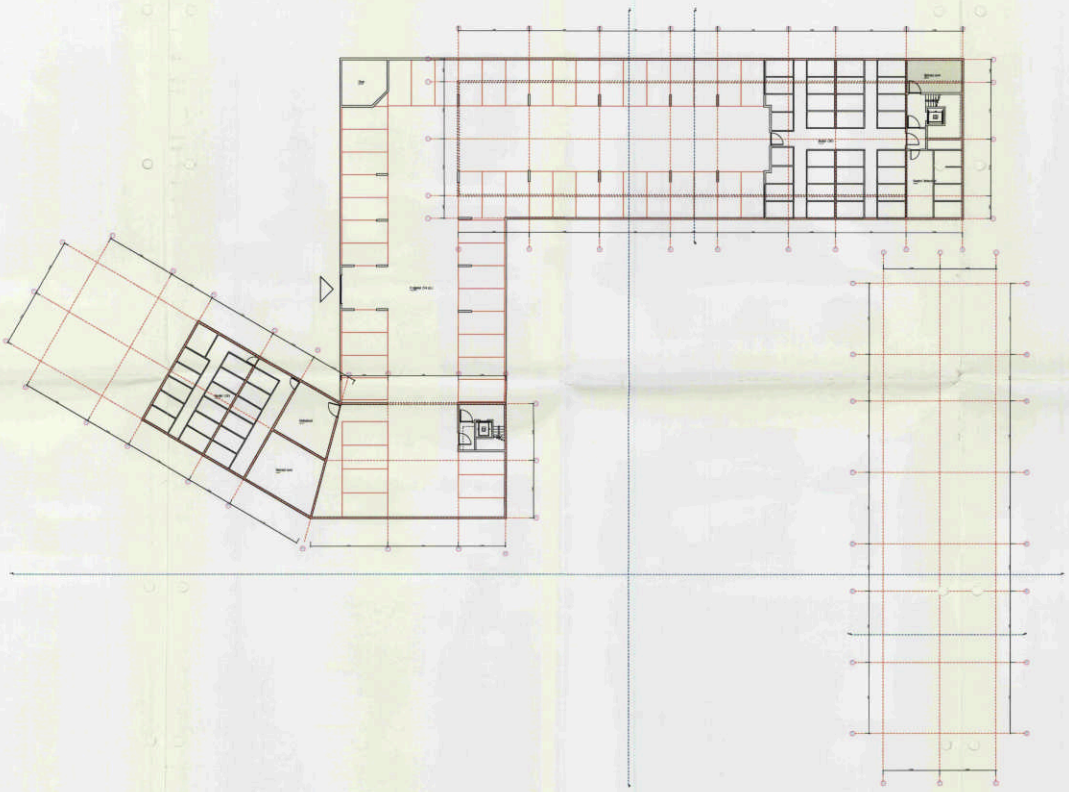
DWG. NUMMER
4. 4_loft

PROSJEKTNUMMER	KONTROLL I	KONTROLL II	FORMAT
RL	RL	ØØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	DWG. BY	SKALA/ GRAD	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Meklakerveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 46 49 94 72 Fax. 22 28 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR
A4-14

REV NR



Legende:

MOTTATT DOKUMENT TEKN. AVD.
Ant. kopier/ark/mål
Dato 18.9.07

25 APR 2007

Ver.	Kode	Beskrivelse	Dato

ARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 84 72 Fax. 22 20 31 28
LARK ASPLAN VIAK AS Tlf. 46 49 84 06 Fax. 22 20 31 28

Rammesøknad

Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

0. U_etasje

TEGNINGSNR	ANSVARLIG	KONTROLL	TEGNET
RL	RL	OD	KA/ SSH
PROSJEKT NR	MFT	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Vestfoldveien 29
Postboks 7183 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 46 49 84 72 Fax. 22 20 31 28
E-post: rune.bergseth@asplanviak.no

A4-17

© Asplan Viak AS ovrige TEGNINGER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK (ÅNDSVERKLOVEN) LOVEN GIR BLANT ANNET FORBUD MOT UTILLATT KOPIERING OG SPREDNING AV TEGNINGEN

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET I HØY GRAD OPPHAVSRETTSLIG. ANDREMANN AV 12.05.1961 OG MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



1 Snitt 1-1 1:200



Legende

23 APR 2007

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Kom. godkjenning gitt
dato se: 18.9.07

Index	Dato	Beskrivelse	Kjpl.
ARK		ASPLAN VIAK AS Tlf. 40 49 94 72 Fax. 22 20 31 28 E-post: runa.langseth@asplanviak.no	
LARK		ASPLAN VIAK AS Tlf. 40 49 94 79 Fax. 22 20 31 28 E-post: mona.mundal@asplanviak.no	

Rammesøknad

BYGGHERRE
Skyttamyra Boligbygg AS
KONTAKTPERSON
Arild Finstad
Postboks 1000 Nesbru
Tlf. 66 00 30 40 Fax. 00 00 00 00
E-post: ....@myglservice.no

ANLEGGET
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

TYPE TEGNING
Snitt 1-1 / AA

ORIGINALMÅL	KONTROLL T.	KONTROLL I.	FORMAT
RL	RL	OG	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	MN. T.	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

Asplan Viak
Strandgaten 29
Postboks 163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 40 49 94 72 Fax. 22 20 31 28
E-post: runa.langseth@asplanviak.no

TEGNINGSNR. **A4-21** REV. NR.



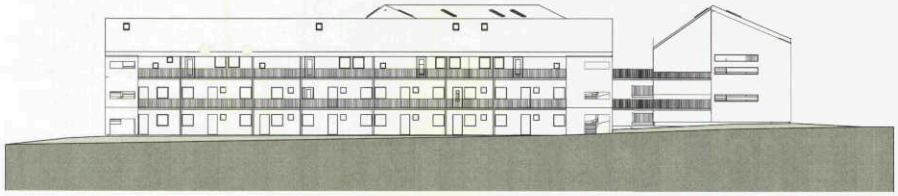
S Fasade 1:200



Fasade V 1:200



Fasade N 1:200



Fasade Ø 1:200

Legende

2 5 APR 2007

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Adm. godkjent
Byggesak nr. 19/07

ARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf. 45 49 94 72 Fax. 22 20 31 26	
LARK	ASPLAN VIAK AS	Tlf. 45 49 94 79 Fax. 22 20 31 26	

Tittel
Rammesøknad

TILTAKSHAVER
Skytternes Boligbygg AS
v/Arild Finstad
Adresse
....sted 0 0000 Sted
Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
E-post: .....@myplace.no

PROSJEKT
Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

TYPE TEGNING
Fasader

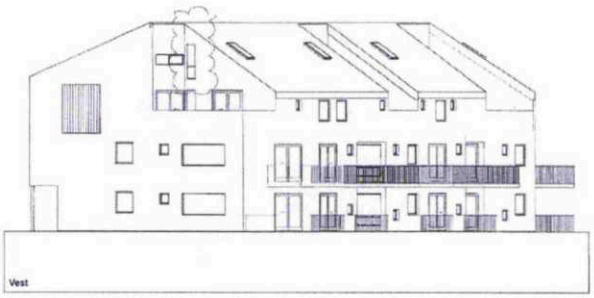
ORIGINALMÅL	KONTROLL	KONTROLL	FORMAT
RL	RL	OØ	KA/ SSH
PROSJEKT NR.	TEK.	MÅLESTOKK	DATO
106540	MM	1:200	17.04.07

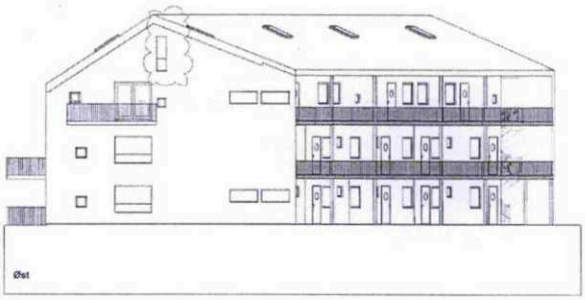
Asplan Viak
Hernånlokkeveien 29
Postboks 7163 St. Olavs Plass
0130 Oslo
Tlf. 45 49 94 72 Fax. 22 20 31 26
E-post: rune.langseth@asplanviak.no

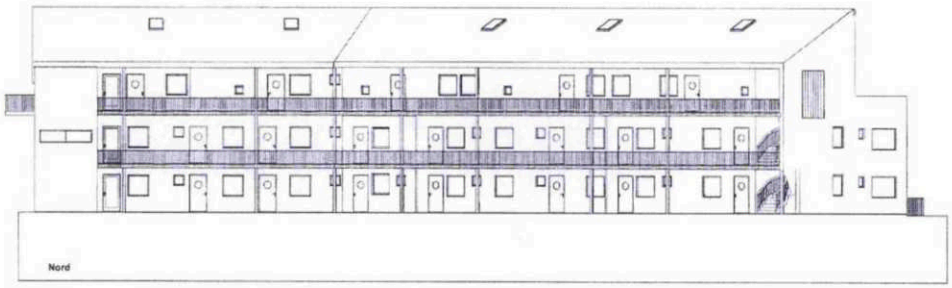
TEGNINGSNR. **A4-31** REV. NR.

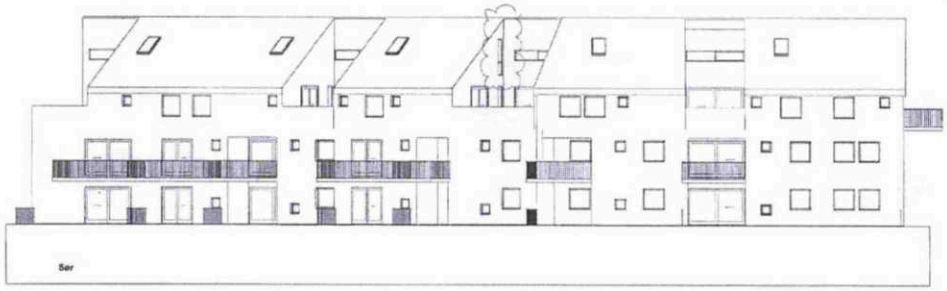
© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ANDVENDELSE AV SLIK ER DET IKKE TILLATT Å KOPIERE ELLER BENYTTE TEGNINGEN UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE

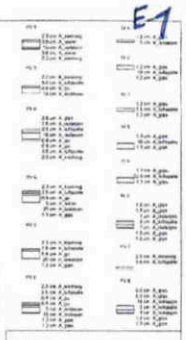
E1

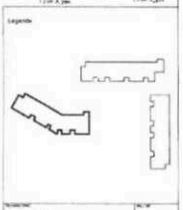












A4-3001

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skytterhya, Fos 84
3421 Hugan

Fasade hus 1

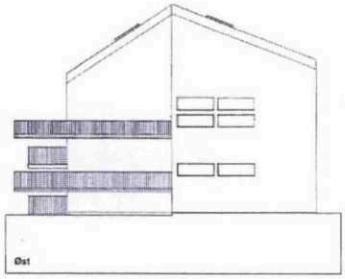
Asplan Viak

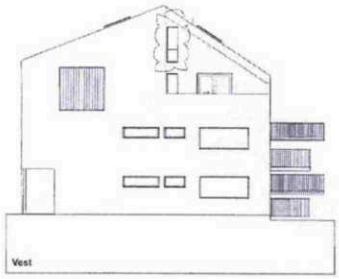
A4-3001

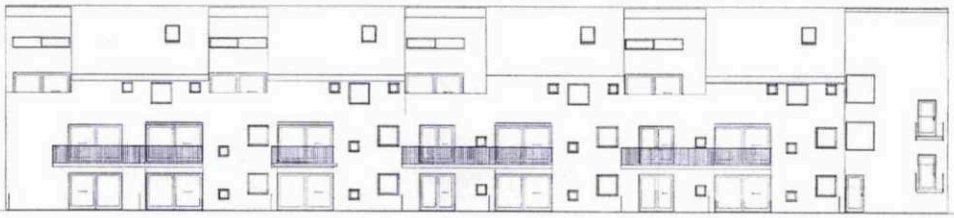
© Asplan Viak AS

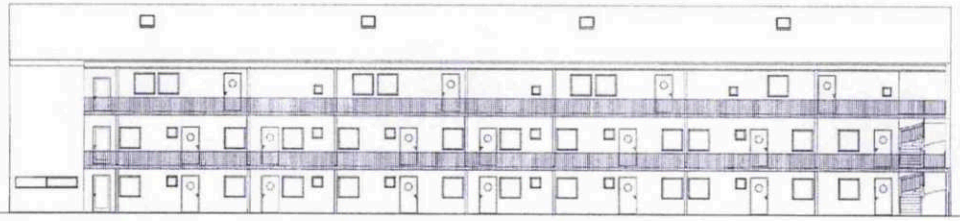
- 7 JAN. 2009

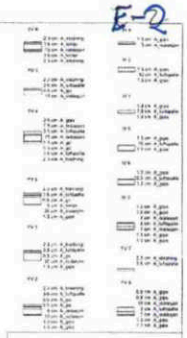
E-2

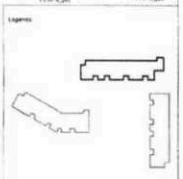












A4-3002

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skyttermyra, Feit 84
3481 Hagan

Fasade hus 2

RI	RL	DØ	RL / TI / TL
106040	MM	1:100	14.11.08

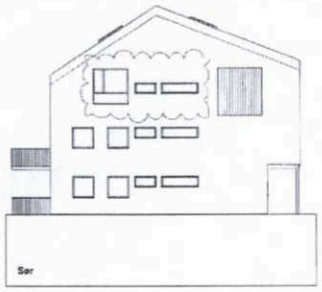
Asplan Vlak

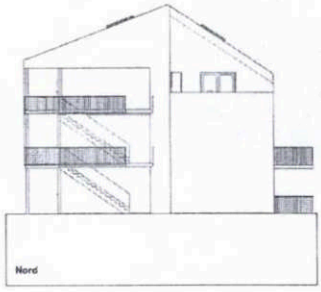
A4-3002

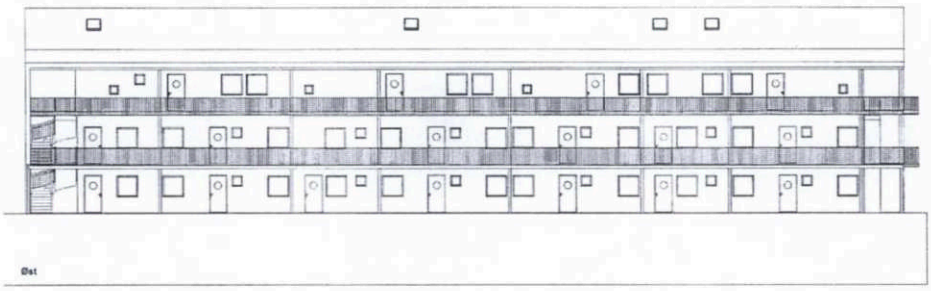
- 7 JAN. 2009

© Asplan Vlak AS

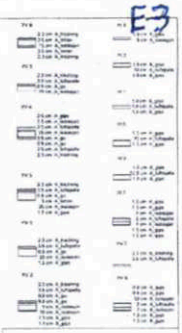
E3

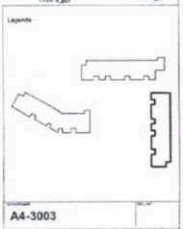












A4-3003

ARK
LARK
RIB
RIV
RIE

As Built

Seterhaugen
Skyttamyra, Felt B4
1481 Hagan

Fasade hus 3

RL	RI	OD	RL / TI / TL
10654C	UM	1:100	14.11.08

Asplan Vlak

A4-3003

- 7 JAN 2009

© Asplan Vlak AS

Du har søkt på: Knr.: 3232 Gnr.: 7 Bnr.: 422 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Skyttamyrveien 10
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 12
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 14
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 16
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 18
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 20
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 22
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 24
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 26
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL

Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 28
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 30
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 32
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 34
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 36
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 38
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 40
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 42
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 44
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 46
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 48
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 50
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 52
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 54
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 56
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 58
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 60
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 62
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 64
Gatenr:	12770

Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 66
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 68
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 70
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 72
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 74
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 76
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 78
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 80
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse: Skyttamyrveien 82
Gatenr: 12770
Kommune: NITTEDAL
Postkrets: 1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 84
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 86
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 88
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 90
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 92
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 94
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 96
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 98
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 100
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 102

Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 104
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 106
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 108
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 110
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 112
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 114
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Gateadresse:	Skyttamyrveien 116
Gatenr:	12770
Kommune:	NITTEDAL
Postkrets:	1481 HAGAN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:21.08.2025 kl. 10.01

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/928911-1/200 14.11.2008	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 12 440 000 Omsetningstype: Fritt salg SETERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR: 992 396 776

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2009/94626-1/200 09.02.2009	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 89 800 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2009/151275-1/200 03.03.2009	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 59 100 000 Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JF § 2-11, LØPENR: 9699580
2018/1034647-1/200 17.07.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 500 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2022/695867-1/200 27.06.2022 11:36	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2007/1070944-1/200 27.12.2007	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3232 GNR: 7 BNR: 23
2009/402925-1/200 08.06.2009	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0233 GNR: 7 BNR: 423
2020/1635639-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0233 GNR: 7 BNR: 422
2024/157976-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3031 GNR: 7 BNR: 422

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 992396776 Andelsnr.: 117

SETERHAUGEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 21.08.2025 kl. 10.34

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1103875-1/200 15.02.2024 13:04	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 3 900 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg ENGER SANDRA IDEELL: 1/2 STORØY STIG RUNE IDEELL: 1/2 ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

	PANTEDOKUMENT
2024/1103876-1/200 15.02.2024 13:04	BELØP: NOK 3 900 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET ORG.NR: 920 426 530 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2009/9962-2/201	REGISTRERING AV
27.01.2009	BORETTSLAGSANDEL

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2025 (etter 1 juli og redusert mva for vann og avløp)

Gnr.:	7	Bnr.:	422	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skyttamyrveien 18						
Merknad:	Kommunale gebyr dekkes via husleien						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	422	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Eiendomsskatt faktureres felles til borettslaget/sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

25.08.2025

Matrikkel: 3232/7/422/0/0
Adresse: Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn:
12.12.2022 – bruk og oppbevaring av gass Avvik Eier/bruker har ikke sørget for tilfredsstillende kontroll avgassanlegget Kommentar Under tilsynet kunne ikke styret fremlegge dokumentasjon på når neste systematiske tilstandskontroll skal utføres. Dette skal være dokumentert fra forrige systematiske tilstandskontroll. Dette for å sikre at den tekniske tilstanden til anlegg og utstyr forblir tilfredsstillende. Dette er avvik fra forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen § 9

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Skatteetaten

Dato
28.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3232 NITTEDAL

Organisasjonsnr 992 396 776 Andelsnr 117

Eiendommens adresse:

Skyttamyrveien 18, 1481 HAGAN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 059 331
Som sekundærbolig:	kr 4 237 324

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skyttamyrveien 18

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skytta - Nittedal kommune	7 min
Aller - Nittedal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Seterhaugen Linje 396, 397	2 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

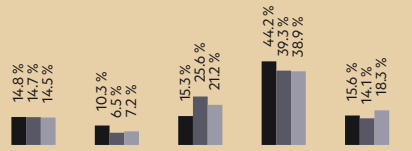
BARNEHAGER

Skytta barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Fortet naturbarnehage Fredriksen (2... 22 barn	10 min 0.9 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 år... 61 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hagan	13 min
Coop Mega Hagan	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skytta	2 037	777
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Skyttamyra flerbruksflate	3 min
Skyttaputten -Ballplass	7 min
Just Padel Hellerudsletta	10 min
STOLT Rommen	12 min

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

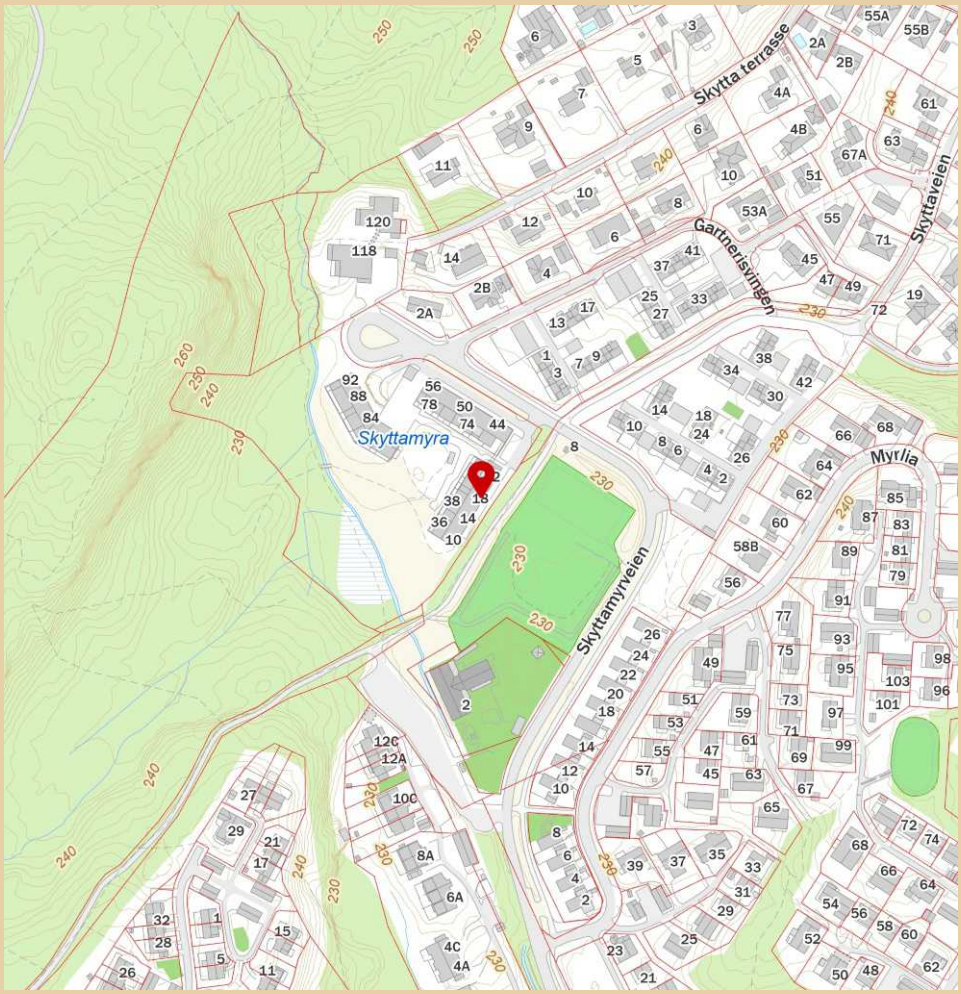
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Skyttamyrveien 18

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skytta - Nittedal kommune	7 min
Aller - Nittedal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Seterhaugen Linje 396, 397	2 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Skytta barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Fortet naturbarnehage Fredriksen (... 22 barn	10 min 0.9 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hagan	13 min
Coop Mega Hagan	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	13 min
Apotek 1 Hagan	13 min
Grorud Vinmonopol	11 min

SPORT

Skyttamyra flerbruksflate	3 min
Skyttaputten -Ballplass	7 min
Just Padel Hellerudsletta	10 min
STOLT Rommen	12 min

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

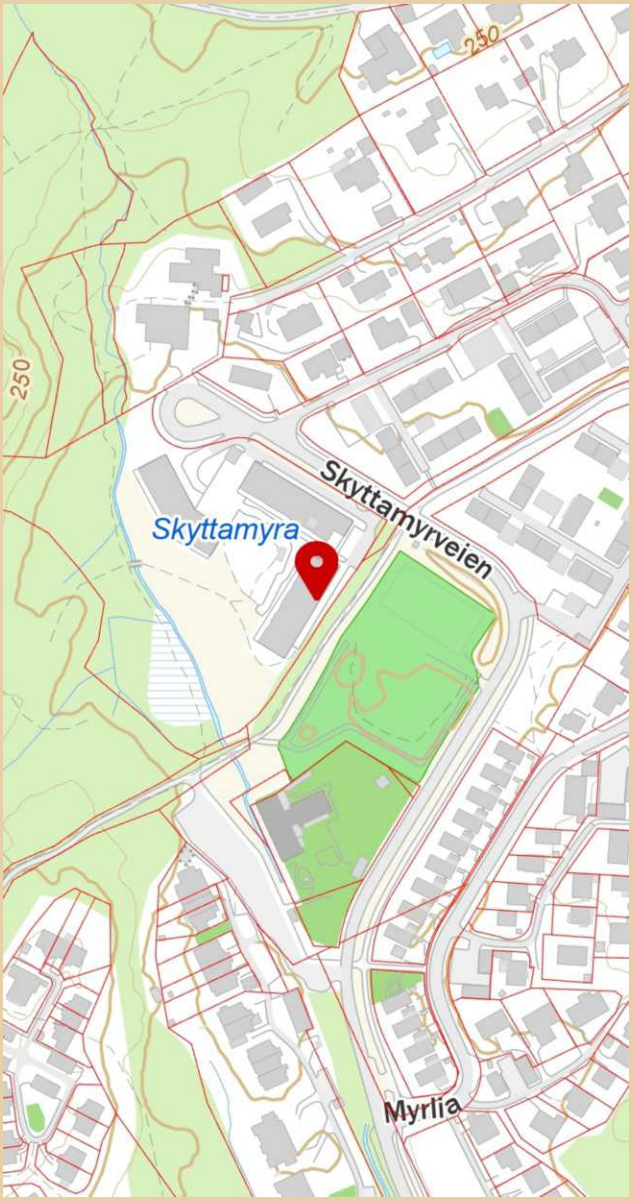
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Skyttamyrveien 18

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ulverud skole (1-7 kl.) 394 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Li skole (8-10 kl.) 451 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	18 min 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skytta - Nittedal kommune	7 min
Aller - Nittedal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Seterhaugen Linje 396, 397	2 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	15 min 9.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Skytta barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Fortet naturbarnehage Fredriksen (... 22 barn	10 min 0.9 km
Industriveien Fus barnehage (0-5 å... 61 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hagan	13 min
Coop Mega Hagan	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	13 min
Apotek 1 Hagan	13 min
Grorud Vinmonopol	11 min

SPORT

Skyttamyra flerbruksflate	3 min
Skyttaputten -Ballplass	7 min
Just Padel Hellerudsletta	10 min
STOLT Rommen	12 min

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

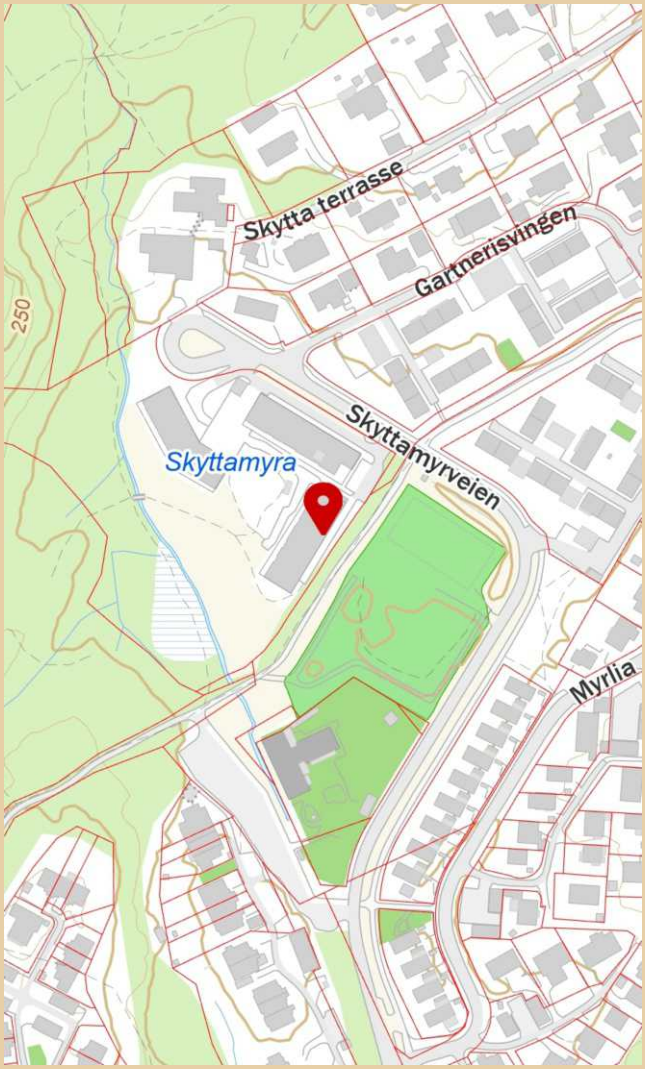
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Skyttamyrveien 18, 1481 Hagan
Gnr. 7, Bnr. 422, andelsnr. 117 i SETERHAUGEN BORETTSLAG, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
40251100

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
