PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

HESTEHOVSTIEN 4C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Kommunalt inforbrev

Matrkkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

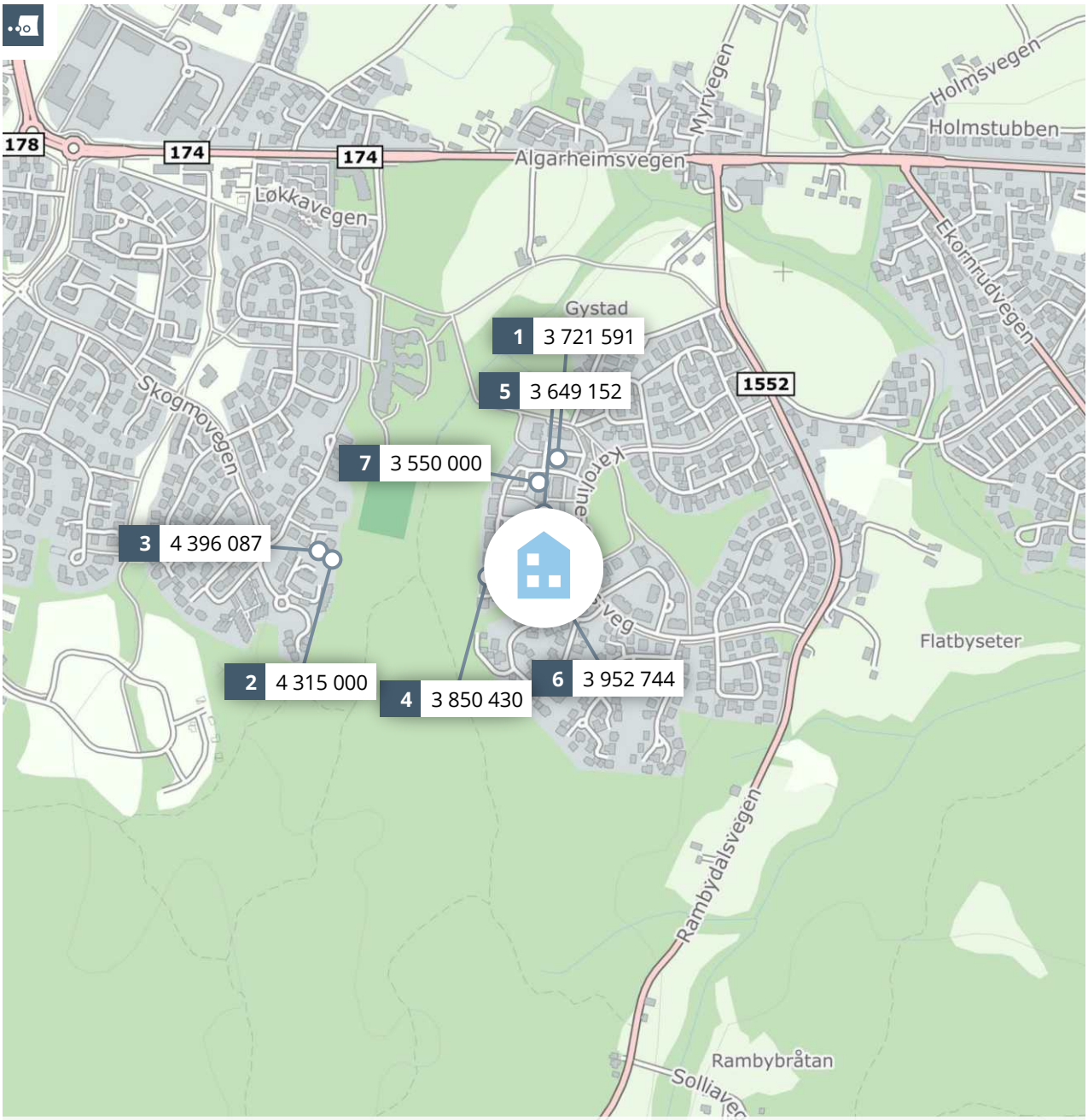
Godkjente byggetegninger

Tegning takoverbygg til terrasse

Tgl. seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HESTEHOVSTIEN 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hestehovstien 4 C, 2052 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 43 BNR 178 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Gystad

Verdivurdert til

3 990 000

2 744	3 992 744	44 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	20 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 116
Formue	41 690
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hvitveiskroken 1 B 75 m² 1992 1. etg 2 sov	28.02.2025	3 690 000	**3 720 000**	1 591	3 721 591	**49 621**
2 Skogmostubben 35 D 81 m² 2012 2. etg 2 sov	09.10.2024	4 500 000	**4 315 000**	0	4 315 000	**53 272**
3 Skogmostubben 33 C 81 m² 2012 1. etg 3 sov	07.02.2025	4 290 000	**4 320 000**	76 087	4 396 087	**54 273**
4 Hestehovstien 11 D 89 m² 1995 1. etg 2 sov	24.03.2025	4 190 000	**3 850 000**	430	3 850 430	**43 263**
5 Hestehovstien 1 B 76 m² 1992 1. etg 2 sov	16.10.2025	3 650 000	**3 600 000**	49 152	3 649 152	**48 015**
6 Hestehovstien 4 C 90 m² 1995 2. etg 3 sov	28.04.2025	3 900 000	**3 950 000**	2 744	3 952 744	**43 919**
7 Hvitveiskroken 4 A 80 m² 1992 1. etg 2 sov	25.01.2024	3 650 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**44 375**

Delikat og stilren 4-roms selveierleilighet med en attraktiv og meget sentral beliggenhet på Fladbyseter, like utenfor sentrum av Jessheim.

Leiligheten i byggets 2.etasje fremstår som svært innbydende i lyse, tidsriktige fargevalg.

Kort fortalt:
- Innbydende stue med store vindusflater, flott hjørnepeis og nydelig lyspigmentert enstavs parkett på gulv (ny i 2020)
- Pent klassisk kjøkken m/integrerte hvitevarer (nytt i 2012)
- Solrik takoverbygd balkong på ca. 13 kvm
- Smakfullt bad, pusset opp i 2018
- 3 gode soverom
- Utstrakt bruk av gulvvarme i hhv. entre, bad og kjøkken
- Garasje m/elbillader
- Nærhet til cafeer, dagligvarebutikker, Jessheim storsenter, buss, skoler, idrettshall, flott turterreng m.m.
- Svært gode pendlermuligheter - 2,4 km bort til Jessheim stasjon og kun 38 min m/tog til Oslo S.

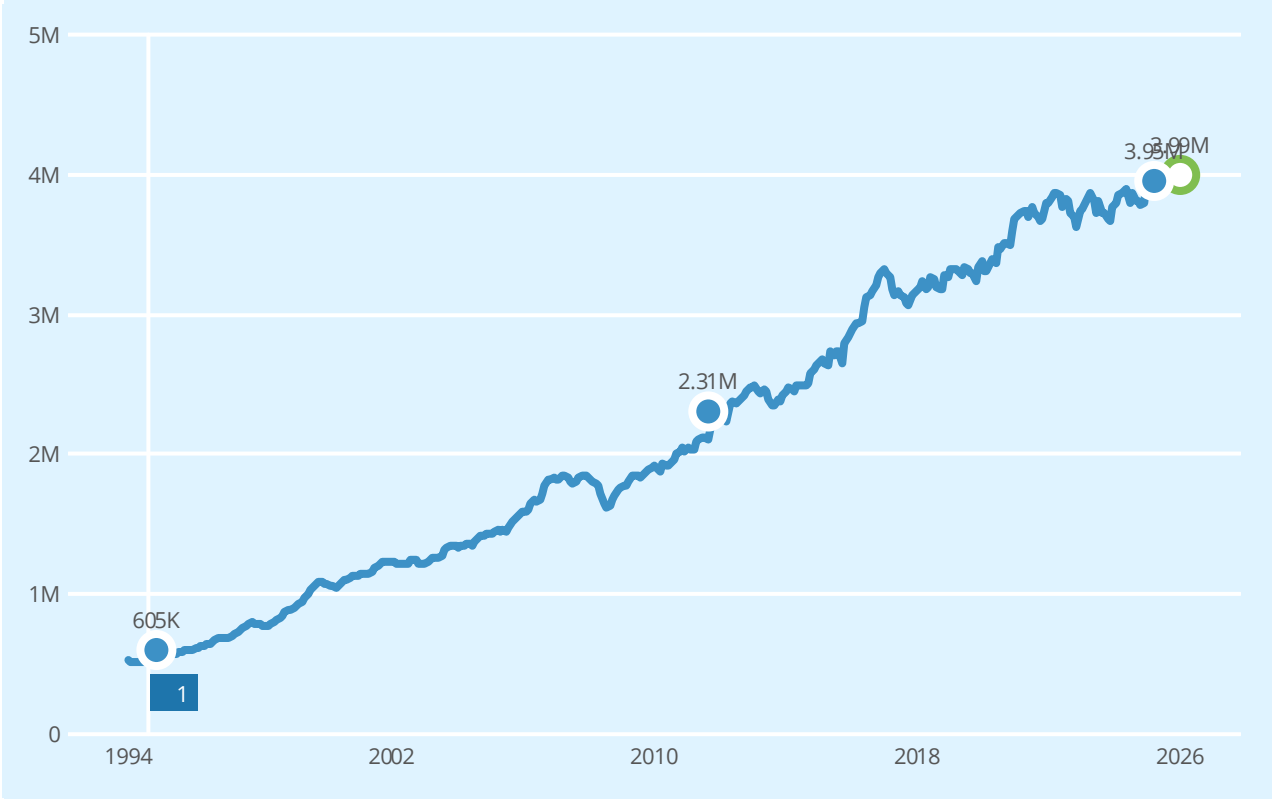
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.04.2025	28.04.2025	01.08.2025	3 900 000	3 950 000	2 744	3 952 744
25.11.2011	05.12.2011	31.01.2012	1 990 000	2 300 000	13 360	2 313 360
07.07.1995		07.07.1995	-	605 000	-	605 000

Leiligheter til salgs i Gystad grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 448 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i Gystad grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.1M
3 003 000 Prisantydning i snitt
2 965 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 086 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd
57 598 Gystad grunnkrets i snitt siste 6 mnd

44 364 Hestehovstien 4 C Totalpris 3 992 744

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hestehovstien 4 C
2052 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 15/01/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 178
Hjemmelshaver:	Fredrik Johansen Mundal
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1995
Tomt:	Felleseie tomt 11 978,5 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Johansen Mundal
Befaringsdato:	13.01.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Flat tomt med asfaltert internvei inn til garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Flermannsbolig (4-mannsbolig) på rekke i ett sameie oppført i 1995, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert med mineralull etter eldre krav. Etasjeskiller i trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten vurderes å ha normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringtidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Boligselskap: Boligsameiet Fladbyseter J 4
Organisasjonsnr: 982 793 491
E-post: hestehovstien@outlook.com
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

DOKUMENTKONTROLL:
- Egenerklæringsskjema 26.03.2025
- Samsvarserklæring utført av Flexibel AS den 08.08.2019
- Samsvarserklæring utført av Kvikk Installasjons AS den 06.07.2018
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (kommunale opplysninger) 02.04.2025
- Midlertidig brukstillatelse 30.06.1995

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller fremlagt oppdaterte kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten. Dette kan medføre at enkelte forhold knyttet til eiendommen ikke er fullstendig belyst, og det anbefales derfor å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte huntonitplater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere hjemmelshaver opplyser om:

- Lagt nytt parkettgulv i gang og stue i 2020, lagt fliser i entre 2020 og kjøkken i 2012.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2012
- Monter nye innedører i 2012
- Montert tak over balkongen
- Totalrenovering av badet i 2018

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 916.- pr. mnd.
Inkluderer:
- A-konto strøm el-billading kr 100.-
- Vedlikehold el-bil lading kr 83.-
- Vedlikeholdskostnader kr 205.-
- Felleskostnader - 1. kr 2 528.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	90	5		13
SUM BYGNING	90	5	0	13
SUM BRA	95			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		15		
SUM BYGNING	0	15	0	
SUM BRA	15			

BRA-i:

90m2.
2.etasje: Entré, gang, Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

20m2.
Bakkeplan: Garasje.
2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 90m2.
2.etasje: Entré, gang, Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 20m2.
Bakkeplan: Garasje.
2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b:0m2.

Sum BRA: 110m2.
Bakkeplan: Garasje.
2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.
2.etasje: Entré, gang, Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 13m2.
2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde på stue/soverom fra 1.92 m - 2.37 m.
Målt takhøyde på bad 2.20 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5 m2 med utvendig adkomst.

Garasje på 15 m2 på felles rekke.

Sportsbod og garasje er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet/snø og 10 minusgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:
Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entré, bad og på kjøkken, peisovn på stue og panelovner på enkelte rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Fredrik Johansen Mundal

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

15/01/2026



August Magnus

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2018 inneholder:
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- WC med innebygd sisterne
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Vegger og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler 2018.
Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at det er fuget ny silikonfuge i dusjsonen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Under inspeksjon av slukt ble det observert provisorisk mykfug (silikon) i sluket, dette har medført til at mansjetten ikke er synlig mellom klemring og sluket. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utbedringsforsøk eller behov for midlertidig tetting.
Risiko: Dette gir økt risiko ved usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten i sluket.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995 og 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger: Malte huntonitplater. Glassplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt gips.
Gulv: Fliser med varmekabler.

Åpen kjøkkenløsning fra 2012 inneholder:
- Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringtidspunktet.
Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.
Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.
Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3 og stue:

Vegger: Malte huntonitplater.
Tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt gips.
Gulv: Fliser, laminat, parkett og vinylbelegg.

Kaldtloftet med adkomst via tak/himlingsluke i gang.
Kaldtloftet har ingen synlig skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet.
Det settes ikke tilstandsgrad på loftet, da loftkonstruksjonen er en del av sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. Dette innebærer at loftet ikke vurderes individuelt, ettersom vedlikehold og eventuelle utbedringer håndteres av sameiet i fellesskap. Dersom det oppdages feil eller mangler, må dette meldes til styret, som følger opp med nødvendige tiltak. På denne måten sikres det at loftkonstruksjonen ivaretas på vegne av alle beboere, og ansvaret fordeles likt.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Flisegulv og parkettgulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Laminatgulv på soverom og vinylbelegg i bod har små slitemerker på overflaten og er i fra byggeår. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
Årsak: Ikke et krav om å beskrive eller sette tilstandsgrad i.h.t Avhendingsloven.
Risiko: Dette gir risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1995.
Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1995.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen funksjonsavvik.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid. TG2
Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.
(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)
Innvendige hvitmalte fyllingsdører produsert i 2018.
- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1 Dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 13m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkshøyde på 90cm.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2
Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Hjemmelshaver opplyser om at løstsittende terrassebord er festet.

Ellers vurderes terrassebordene å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995 og 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd sisterne bad med veggspalte.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad.
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.
Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik.
Varmtvannsberederen er innebygd under kjøkkenbenken, og det er ikke mulig å gjennomføre tilstrekkelig inspeksjon. På grunn av begrenset tilgang er det derfor ikke satt tilstandsgrad for denne berederen.
Årsak: Begrenset tilgang til varmtvannsberederen.
Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995

Det var sist inspisert i 2012

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter og kjøkkenventilator med med styring til ventilasjon på bad.

Ventilasjonsanlegget og har passert mer enn sin forventede levetid.
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert på vegg i entre.
- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 11 fordelingskurser.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Tidligere hjemmelshaver har fremlegger samsvarserklæring utført av Flexibel AS den 08.08.2019 og samsvarserklæring utført av Kvikk Installasjons AS den 06.07.2018

Hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon utført kontroll/tilsyn av el-anlegget.
Årsak: Ikke utført el-kontroll fra det lokale el-tilsynet.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen og garasjen.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur og tilleggsbygg (garasjen).

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Under inspeksjon av slukt ble det observert provisorisk mykfug (silikon) i sluket, dette har medført til at mansjetten ikke er synlig mellom klemring og sluket. TG2
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utbedringsforsøk eller behov for midlertidig tetting.
Risiko: Dette gir økt risiko ved usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten i sluket.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og mansjetten.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Det er ikke montert komfyrvakt. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).
Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.
Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyren, utført av fagperson.

3.1 Andre rom

Laminatgulv på soverom og vinylbelegg i bod har små slitemerker på overflaten og er i fra byggeår. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid. TG2
Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker. TG2
Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilator har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260002

Selger 1 navn
Fredrik Johansen Mundal

Gateadresse
Hestehovstien 4C

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2052

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

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: 121260002

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: Easee lader

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: 121260002

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: 121260002

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: 121260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Johansen Mundal	1d0e6c07e72f4a15c41aa8e862262934caf322ce	06.01.2026 17:57:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260002

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Hestehovstien 4C, 2052 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244161**
Byggeår **1995**	Bygningsnummer **15340835**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **90 m²**	Oppvarmet bruksareal **90 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **205 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **253 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.

Hestehovstien 4C, 2052 JESSHEIM

Tiltak

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: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Fladbyseter J 4
Hestehovstien 4 C
2052 JESSHEIM

Vår ref.: 319/38
Type: Sameier
Eiere: Fredrik Johansen Mundal

Fødselsdato eier: 23.02.1996

Organisasjonsnr: 982 793 491
Seksjonsnr: 38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 116

Felleskostnader:	A-konto strøm el-billading	300
	Vedlikehold el-bil lading	83
	Vedlikeholdskostnader	205
	Felleskostnader - 1	2 528

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 744
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	102 559

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sander Volle
Adresse: Hestehovstien 8 D
Postnr/-sted: 2052 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 41767109
E-post: hestehovstien@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.01.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 744	Andre inntekter:	2 107
Annen formue:	41 690	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1994
Gårds/bruksnr: 43/178 - seksjon:38
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	53716253

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1994
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vedfyring og strøm
Heis:	Nei	BRA	90
Parkeringstype:	Leie garasje tilknyttet ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Boligsameiet Fladbyseter J 4	Vår ref.:	319/38	Fødselsdato eier:	23.02.1996
Hestehovstien 4 C	Type:	Sameier		
2052 JESSHEIM	Eiere:	Fredrik Johansen Mundal		
Organisasjonsnr: 982 793 491				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Fladbyseter J 4

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl: 19:00

Møtested: Allergot ungdomsskole

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av møteleder
- 1.5 Valg av sekretær
- 1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

5 Innkomne saker

- 5.1 Ordensregler

6 Styrehonorar

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

Ullensaker kommune, dd.mm.åååå.

For styret i Boligsameiet Fladbyseter J 4

Sander Volle /s/

Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Boligsameiet Fladbyseter J 4

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges: Styreleder

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges: Representant fra KOBBL

1.6 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges: Velges på møte

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

5.1 Ordensregler

Styret har fått feilinformasjon fra KOBBL angående ordensreglene. Det ble forespeilet at både borettslag og sameier kan vedta ordensregler med styrevedtak. Det stemmer at borettslag kan vedta ordensregler ved styrevedtak, men at sameier sine ordensregler skal vedtas på årsmøte.

Styret ønsker å rette opp i feilen og ber årsmøte godkjenne ordensreglene. Årsmøte stemmer over om å vedta ordensreglene.

Ordensreglene ligger som vedlegg i innkallingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglene vedtas.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Det foreslås at styrehonoraret økes fra kr 76.000,- til kr 81.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til: 81.000

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Sander Volle, Hestehovstien 8 D
Styremedlem, Merete Kvitblik, Hestehovstien 6 C
Styremedlem, Tor Eivind Hagen, Hostehovstien 6B
Varamedlem, Kristoffer Baardseth, Hestehovstien 8 E

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styreleder: Sander Volle
Styremedlem: Tor Eivind Hagen
Styremedlem: Merete Kvitblik

Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Sander Volle er på valg

Forslag til vedtak: Sander Volle velges som styreleder for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Tor Eivind Hagen og Merete Kvitblik er på valg.

Forslag til vedtak: Tor Eivind velges som styremedlem for 2 år
Merete Kvitblik velges som styremedlem for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Kristoffer Baardseth er på valg

Forslag til vedtak: Kristoffer Baardseth velges som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Årsmelding for Boligsameiet Fladbyseter J 4 for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Boligsameiet Fladbyseter J 4 har sin virksomhet i Ullensaker kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne borett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 982793491 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Sander Volle, Hestehovstien 8 D
Styremedlem, Merete Kvitblik, Hestehovstien 6 C
Styremedlem, Tor Eivind Hagen, Hostehovstien 6B
Varamedlem, Kristoffer Baardseth, Hestehovstien 8 E

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 25.04.2024.

I 2024 har styret hatt **4** styremøter hvor i alt **29** protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt **0** ekstraordinære årsmøter og **0** beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Vi har gjennomført to dugnader, i mai og september med bra oppmøte. Det ble utført maling av gjerder og garasjevegger samt vask utenpå søppeldunker og området rundt disse. I tillegg ble det feid, kantklippet, raket og fylt strøkasser. Takene ble også måkt for snø i samarbeide med gode naboer.

Styret har videreført de omfattende arbeidene med utskifting av takrenner, reparasjon/kontroll og maling av gavlvegger, maling av vinduer, skifting av vindskier inkl takstein og kontroll av takstein samt vasking av tak.

Det har blitt gjennomført spyling av søppelcontainere.

Styret har sørget for spyling av kummer.

Det er utarbeidet pålagt prosjektregnskap og redegjørelse til forretningsfører vedr vedlikeholdsarbeidene.

Vi har oppdatert og distribuert ordensreglene i sameiet.

Forsikringsavtalen er reforhandlet med en stor besparelse.

Det gjøres kontinuerlig arbeide ifbm feilparkeringer, spesielt på gjesteparkeringen.

Strømforbruk elbil-ladere er avlest og fakturert kvartalsvis.

Oppfølging og befaringer vedrørende vedlikehold av fellesarealene er gjennomført.

Løpende oppgaver ifbm kommunikasjon med beboere med evt oppfølging av disse.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

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

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. -153 153 som overføres fra sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr. 1 198 508,-

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø - og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system: Vi bruker KOBBL sitt HMS system
Gjennomførte HMS tiltak:

Ullensaker kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 099 872	1 099 872	1 099 872	1 195 920
Andre leieinntekter		142 994	83 424	151 560	139 560
Andre driftsinntekter	1	0	6 407	23 000	0
Sum inntekter		1 242 866	1 189 703	1 274 432	1 335 480
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	13 885	28 762	55 100	55 100
Styrehonorar	2	80 700	71 300	71 300	76 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	2	15 832	14 028	13 399	13 356
Avskrivninger	11	0	6 431	6 431	3 318
Revisjonshonorar	3	5 846	5 838	4 900	0
Forretningsførerhonorar		78 619	78 619	78 619	81 135
Andre tjenester	5	35 347	42 369	33 259	34 570
Vedlikehold	4	653 904	511 982	680 000	640 000
Elektronisk kommunikasjon		235 334	182 526	203 000	221 000
Forsikring	6	285 789	246 808	286 300	357 236
Kommunale avgifter	7	21 633	15 439	10 000	25 000
Energi		24 588	-70 990	128 200	67 363
Verktøy, driftsmatriell, inventar		739	9 599	0	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	0	500
Andre driftskostnader	8	22 528	21 170	6 200	4 699
Sum driftskostnader		1 474 745	1 163 882	1 576 708	1 580 277
Driftsresultat		-231 879	25 821	-302 276	-244 797
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		78 726	53 211	59 000	61 436
Resultat av finansinntekt- og kostnad		78 726	53 211	59 000	61 436
Årsresultat		-153 153	79 032	-243 276	-183 361
Overføring til/fra egenkapital		-153 153	79 032	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler	11		
Varige driftsmidler			
Garasjer	10	17 800	17 800
Sum anleggsmidler	11, 12	17 800	17 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 530	2 530
Andre fordringer		67 370	354 322
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		1 510 430	1 701 062
Sum omløpsmidler		1 580 330	2 057 914
SUM EIENDELER		1 598 130	2 075 714

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 198 508	1 351 661
Sum egenkapital		1 198 508	1 351 661
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	274 800	274 800
Sum avsetninger og forpliktelser		274 800	274 800
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 992	3 113
Leverandørgjeld		28 911	359 911
Skyldig off. myndigheter		0	6 714
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 662
Annen kortsiktig gjeld		93 919	76 852
Sum kortsiktig gjeld		124 822	449 253
Sum gjeld		399 622	724 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 598 130	2 075 714

Kongsvinger 31.03.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Sander Volle	Tor Eivind Hagen	Merete Kvitblik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet Fladbyseter ble stiftet 30.12.1994. Sameiet ble stiftet for å ivareta sameiernes felles ansvar for vedlikehold av bygg og andre fellesarealer. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tillegsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i det reviderte tall. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Fordelingen av felleskostnader mellom beboerne er foretatt med utgangpunkt i vedtektene § 5 for Sameiet hvor fordelingen skjer etter sameierbrøken.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.24	31.12.23
3299 Andre driftsinntekter	0	6 407
Sum	0	-6 407

Det er ikke bokført andre inntekter i år.

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.24	31.12.23
5000 Lønnskostnader	12 600	26 100
5092 Feriepenger beregnet	1 285	2 662
5330 Styrehonorar	80 700	71 300
5400 Arbeidsgiveravgift	15 651	13 653
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	181	375
Sum	110 417	114 091

Det er betalt ut lønn for vask av tak.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.24	31.12.23
6701 Honorar revisjon	5 846	5 838
Sum	5 846	5 838

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.24	31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	554 550	301 316
6607 Vedlikehold garasjer	0	975
6620 Vedlikehold og kontroll av målere/strømanlegg	0	1 791
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	99 354	101 900
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	0	96 000
Sum	653 904	511 982

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.24	31.12.23
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	33 129	41 599
6790 Annen fremmed tjeneste	2 218	770
Sum	35 347	42 369

Andre fremmede tjenester kr 2.218,- er provisjon Kreditorforeningen

Note 6 - Forsikring

	31.12.24	31.12.23
7500 Forsikringspremie	285 789	246 808
Sum	285 789	246 808

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.24	31.12.23
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	21 633	25 475
6321 Motkonto renovasjon	0	-10 036
Sum	21 633	15 439

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.24	31.12.23
7400 Kontingent, fradragsberettiget	17 100	16 900
7770 Bank og kortgebyrer	5 428	4 270
Sum	22 528	21 170

Note 9 - Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsfond er opprettet, og det ble fra tidligere regnskapsfører avsatt kr 82 800,-. Det er opprettet egen bankkonto, og saldo pr 31.12.24 er kr 217.914,-. Det budsjetteres ikke med avsetting til vedlikeholdsfond i dag.

Note 10 - Bygninger og tomter

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 800
Anskaffelsesår :	1994
Antatt levetid i år :	

Note 11 - Anleggsmidler

	Oppgradering garasjeporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 304
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 304
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 304
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	10

Note 12 - Pantstillelser

Sameiet har ikke pantsatt eiendom.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Fladbyseter J 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Fladbyseter J 4

Styreleder	Sander Volle (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Merete Kvitblik (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Tor Eivind Hagen (sign.)	23.03.2025

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Fladbyseter J 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Fladbyseter J 4.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kongsvinger, 28. mars 2025
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Sameiet Fladbyseter J4

Ordensregler

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Styret, 20.Juni 2024

Innholdsfortegnelse

1.Beboelse.....s.2

2.Støy.....s.2

3.Skader og forsikring.....s.2

4. Bruk av balkonger.....s.2

5.Brannvern.....s.3

6.Søppel.....s.3

7.Plenklipp, vask og maling.....s.3

8.Dyrehold.....s.3

9.Parkering.....s.3

10.Disposisjonsrett.....s.4

11.Brudd på ordensregler.....s.4

12.Vedlegg.....s.5

1. Beboelse

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

Det gis ikke anledning til å gjøre bygningsmessige endringer uten godkjenning av styret, søknad må sendes i god tid.

2. Støy

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved festligheter eller oppussing skal nabovarsel utsendes. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. Støy i trappeoppganger skal unngås, barnelek i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Seksjonseier er pliktig å holde luftekanaler og ventiler åpne for å unngå fukt og kondensskader, beboere som har loft i sin seksjon har ansvaret for at luftekanaler er frie og fungerer optimalt. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved bruk av sameiets forsikring belastes seksjonseier egenandel på 10.000kr.

4. Bruk av balkonger og terrasser.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk fra takrenner må til enhver tid holdes åpne. Seksjonseier som disponerer balkong, er pliktig til å vedlikeholde denne innvendig, seksjonseier skal melde i fra dersom det forekommer skader. Seksjonseier er pliktig til å vaske og ellers vedlikeholde balkong slik at sopp og råteskader unngås, dersom skader på balkong skyldes manglende vedlikehold kan styret igangsette tiltak på seksjonseiers regning.

Leiligheter som har terrasser på bakkeplan, har ansvaret for vedlikehold og bruk, det er ikke tillatt med oppsett av trampoline, basseng eller andre lekeparat på sameiets område. Dette gjelder også på terrasser og balkonger. Balkonger, terrasser og andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Ved vask av balkong og risting av tepper skal det vises hensyn til nabo under. Vask av tepper er ikke tillatt på balkonger. Montering av markiser skal skje etter avtale med styret.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker. Hensetting av søppel utenfor søppelsylindere er ikke tillatt, hensettelse anses som brudd på ordensregler og kan føre til varsel om tvangssalg av seksjon.

7. Plenklipp, vask og maling.

Plenklipping utføres av innleid selskap på fellesområder.

Leilighet på 1 og 2 plan har ansvaret for å male og vedlikeholde inngangsparti, terrasseside og balkongsside innvendig. Andre sider på seksjon har styret ansvaret for. Ved mangelfullt vedlikehold kan styret igangsette tiltak på seksjonseiers regning. Det er ikke tillatt med andre farger en rød i sameiet, andre farger skal søkes om til styret. Seksjoner med andre farger kan få varsel om tilbakestilling til sameiets farge.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Katter skal være kastrert eller gå på p-piller. Alle husdyr skal være merket med telefonnummer så eier kan kontaktes. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

<u>Reglene gjelder både for beboere og besøkende.</u>

Hver boenhet har sin garasje/oppstillingsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Garasjen skal brukes til bil og ikke til oppbevaring av andre ting slik at bilen ikke får plass.

Garasjeporter skal til enhver til være lukket, det er ikke tillatt med montering av el-bil lader på husvegger i tilknytning til bolig. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsvarmer eller andre installasjoner som benytter seg av sameiets felles strømanlegg i garasjene. Samtlige installasjoner skal avtales med styret.

Kortvarig stopp på sameiets områder er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport, og maksimalt i 30minutter uten aktivitet i bilen.

Kjøreveiene langs boligene må holdes åpne slik at utrykningskjøretøy og brøytebiler kommer frem. Det er ikke tillatt å parkere på sameiets veier mellom husene eller foran inngang med unntak for av-og påstigning og ved aktivitet tilknyttet bilen. Det er ikke tillatt med parkering foran inngangsdør grunnet brannfare. Beboere med spesielle behov kan søke til styret om tillatelse til parkering ved seksjon.

Parkering for bil nummer 2 skal foregå på gjesteparkering eller friplass. Gjesteparkeringen skal kun brukes av gjester. Gjesteparkeringen er på motsatt side av Fladbyseter barnehage.

Gjesteparkeringen kan benyttes i maks 3 dager, meld fra til styret dersom du har behov utover dette. Gjesteparkeringen skal ikke brukes til oppbevaring av bobiler, campingvogner eller tilhengere.

Se vedlegg på punkt 13 for mer informasjon om parkering.

10. Disposisjonsrett

Beboere med terrasse på bakkeplan har enerett til å disponere 4 meter av tomten utenfor leiligheten, målt fra kjøkkenvindu og ut i hele leilighetens bredde. Oppsett av gjerde, hundegjerde og hekk er ikke tillatt.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser. Ved eventuelle brudd på ordensregler oppfordres beboere og varsle styret umiddelbart. Ved gjentatte brudd på ordensregler kan styret benytte pålegge salg av seksjonen i henhold til §38. Pålegg om salg av seksjonen i eierseksjonsloven.

12. Kvittering på mottatt ordensregler og vedtekter.

Hver leilighet skal inneha et sett av ordensregler og vedlagte vedtekter, seksjonseier kvitterer for at denne er mottatt og forstått.

12. Vedlegg

Parkeringskart for sameiet.



Grønn = beboerparkering, ikke gjester, her kan beboere parkere, maks 3 dager.

Rødt= ikke tillatt med parkering, øvrig skilting med av/på -stigning 30 minutter gjelder. Ved flytting / oppussing er parkering over 30 min tillatt.

G= gjesteparkering, her parkerer gjestene dine, ikke tillatt med lagring av tilhenger, uregistrerte kjøretøy eller bobil. Maks 3 dager.

Har du behov for å stå parkert lenger, ta kontakt med styret på: hestehovstien@outlook.com

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Fladbyseter J 4 torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Allergot ungdomsskole .

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 11
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 11

Andre: Sarah Larsdatter Holmkvist

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Styreleder Sander Volle

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Representant fra KOBBL Sarah Holmkvist

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne velges: Anita Jones og Christoffer Baardseth

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

5.1 Ordensregler

Styret har fått feilinformasjon fra KOBBL angående ordensreglene. Det ble forespeilet at både borettslag og sameier kan vedta ordensregler med styrevedtak. Det stemmer at borettslag kan vedta ordensregler ved styrevedtak, men at sameier sine ordensregler skal vedtas på årsmøte.

Styret ønsker å rette opp i feilen og ber årsmøte godkjenne ordensreglene. Årsmøte stemmer over om å vedta ordensreglene.

Ordensreglene ligger som vedlegg i innkallingen.

Vedtak:
Ønsket endringer i vedlagte ordensregler:

Punkt 6 Søppel- Fjerne siste del av setting som omgår tvangssalg av seksjons "Hensettning av søppel utenfor søppelsylindere er ikke tiltatt, hensettelse anses som brudd på ordensreglene og kan føre til varsel om tvangssalg av seksjon"
6 stemmer for

Punkt 9 Parkering- Legge til setninga om at håndverkere disponerer kortvarig stopp ved behov.
11 stemmer for

Punkt 10 Disposisjonsrett- Tilbakeføre setting fra gamle ordensregler om disposisjonsrett 1 1/2 meter fra husvegg og ut.
6 stemmer for

Punkt 11 Brudd på ordensregler- Fjerne hele avsnittet.
1 stemme for

Skrivefeil rettes opp som henviser til vedlegg 12. Endres fra vedlegg 13 til vedlegg 12.

Årsmøte ønsker at ordensreglene skal også kunne leveres ut på engelsk.

Ordensreglene vedtas med endringer nevnt overfor som har fått flertall i avstemmingen.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan

bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Det foreslås at styrehonoraret økes fra kr 76.000,- til kr 81.000,-

Vedtak:
Styrehonorar fastsettes til: 81.000,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Sander Volle er på valg

Vedtak:
Sander Volle ble valgt som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tor Eivind Hagen og Merete Kvitblik er på valg.

Vedtak:
Merete Kvitblik ble valgt som styremedlem for 2 år.

Tor Eivind Hagen velges som styremedlem for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Kristoffer Baardseth er på valg

Vedtak:
Kristoffer Baardseth ble valgt som varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Vedtak:
Jan Erik Krogh og Christoffer Braadseth velges som valgkomité for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Fladbyseter J 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sander Volle (sign.)	04.05.2025
Sekretær	Sarah Larsdatter Holmkvist (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Kristoffer Baardseth (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Anita Jones (sign.)	25.04.2025

KOBBL

Til megler!

VI HAR IKKE HUSORDENSREGLER TIL DETTE BOLIGSELSKAPET I VÅRT SYSTEM.

Med vennlig hilsen

KONGSVINGER OG OMEGN BOLIGBYGGELAG AL

Kongsvinger og omegn boligbyggelag AL
Besøksadresse: Brugata 16, 2212 Kongsvinger. Postadresse: Postboks 8, 2201 Kongsvinger
Tlf.: 62 82 37 37, faks: 62 82 37 20, mail: adm@kobbl.no, org. nr.: 948 681 226 MVA
www.kobbl.no

Vedtekter for Boligsameiet Fladbyseter J4.

Vedtatt på årsmøte 11.06.98

I medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

Reviderte vedtekter vedtatt på årsmøtet 25. april 2012

1. NAVN, FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor på Jessheim. Sameiet består av 40 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Fladbyseter J4 i Ullensaker kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Den enkelte sameier har rettslig råderett over sin seksjon i henhold til lov om eierseksjoner, § 22.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner (jmf. bruksreglementet).

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Med bygningsmessige forandringer menes arbeid som kan ha betydning for bærende konstruksjoner eller brannsikkerhet.

Hver leilighet skal disponere 1 merket biloppstillingsplass eller 1 garasje.

3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, og styret fastsetter, på bakgrunn av budsjettet, de månedlige innbetalingene.

To ganger pr år (juni og desember) er fellesutgiftene vedtatt økt med kr 500,-.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Den enkelte sameier har også ansvar for vedlikehold av terrassegulv og verandagulv som tilhører boseksjonen.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Det gjennomføres dugnad på fellesarealer to ganger hvert år (vår og høst). Alle boenheter som deltar får en reduksjon i fellesutgifter på kr 500,- pr gang.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Generalforsamlingen vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

Det til enhver tid innestående beløp på fondet er sameiets, og den enkelte seksjonseier kan ikke gjøre krav på tilbakebetaling ved f. eks. salg/fraflytting.

6. REGISTRERING OG GODKJENNING AV NYE SAMEIERE

Erverver og evt. Leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning og registrering. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn (jmf. Lov om eierseksjoner § 22).

7. STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder, 1 sekretær, 1 kasserer, 1 styremedlem som skal representere garasjelaget, og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år. Styrets leder og de øvrige medlemmer i styret kan gjenvelges. Varamedlemmene har møteplikt på styremøtene.

8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til generalforsamlingen.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak som treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre med enn en tredjedel av styremedlemmene. Vara medlemmene har ikke stemmerett, men tale og forslagsrett. Ved forfall av et styremedlem, har vararepresentanten stemmerett.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av boligsameiets årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmer med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for saker som ønskes behandlet. Ved ordinær generalforsamling er siste frist tre uker før møtet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene, eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering

2. Styrets årsberetning

3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning

4. Valg av styremedlemmer

5. Godtgjørelse til styret

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

De kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

13. OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier (leietakere må innhente fullmakt fra eier)

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha minst en statsautorisert eller registrert revisor.

Styret skal sørge for at det blir ført ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel (jmf. Lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35)

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

15. FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøyry samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

16. SIKKERHET

Sameiet har lovbestemt panterett i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsinndekning besluttes gjennomført. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i seksjonsbegjæringen på hver enkelt seksjon.

17. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene som tvangssalg så langt de passer (jfr. tvangsfullbyrdelsesloven)

18. FRAVIKELSE

Medfører sameiets oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets

styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap 13, jfr lov om eierseksjoner §27

19. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer, dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

20. ENDRING I VEDTEKTENE

Endring i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8918816	Nina Skoglund	09.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 43 BNR: 178 SNR: 38

Forespørsel datert: 06.01.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11978,5 m^2. ☒ Snr. 38 har en andel på 90/3548 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «B22-Gystadfeltet» stadfestet 31.03.1982. m/best. vedtatt 23.11.1987. og en mindre vesentlig endring vedtatt 15.06.2009.

Endringer: bebyggelsesplan for felt J vedtatt av bygningsrådet 11.03,.1992.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 13420,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1993.
Garasje byggemeldt 1996.
Innglassing av terrasser og balkonger byggemeldt 2017.

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er i flg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

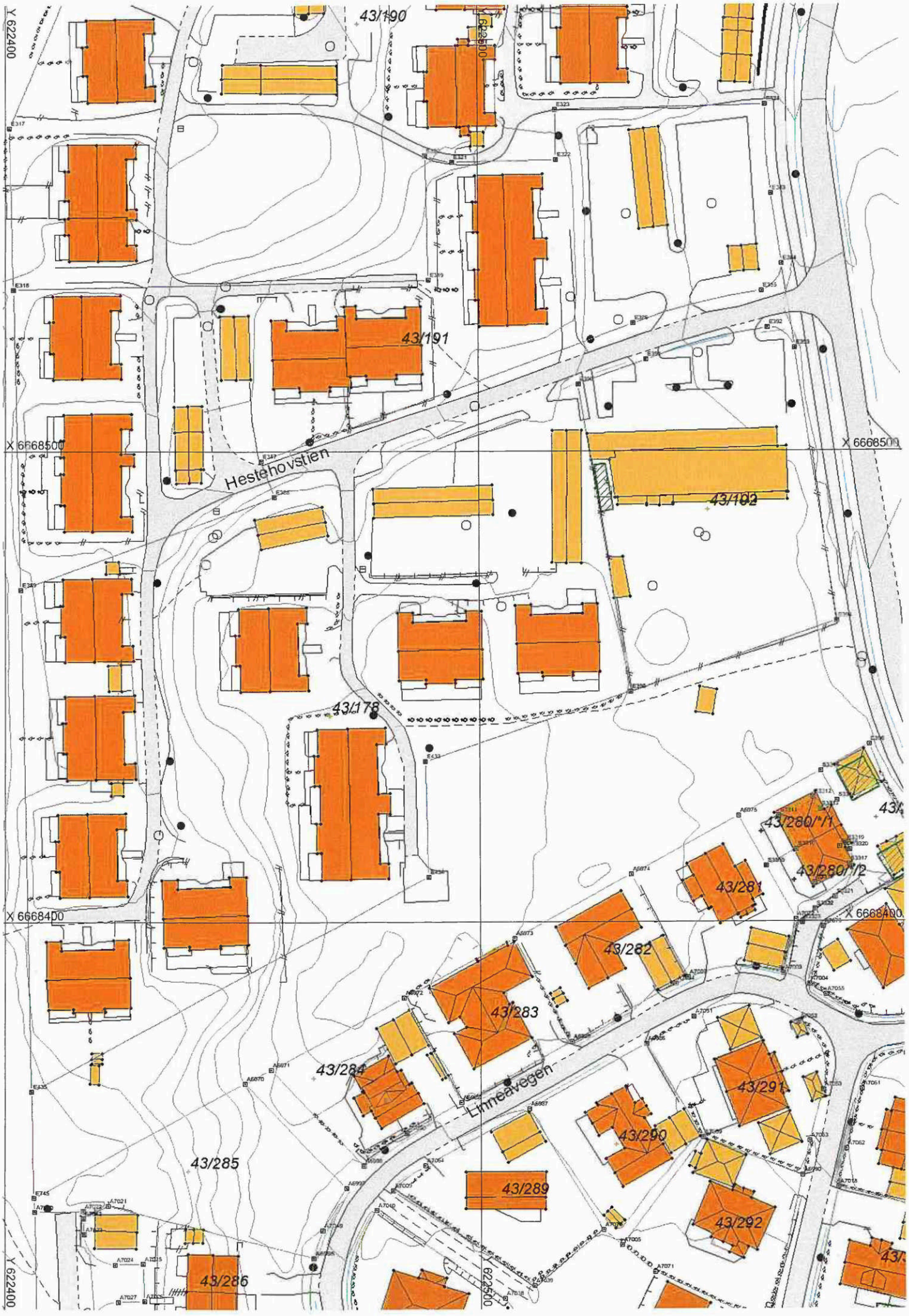
Med hilsen

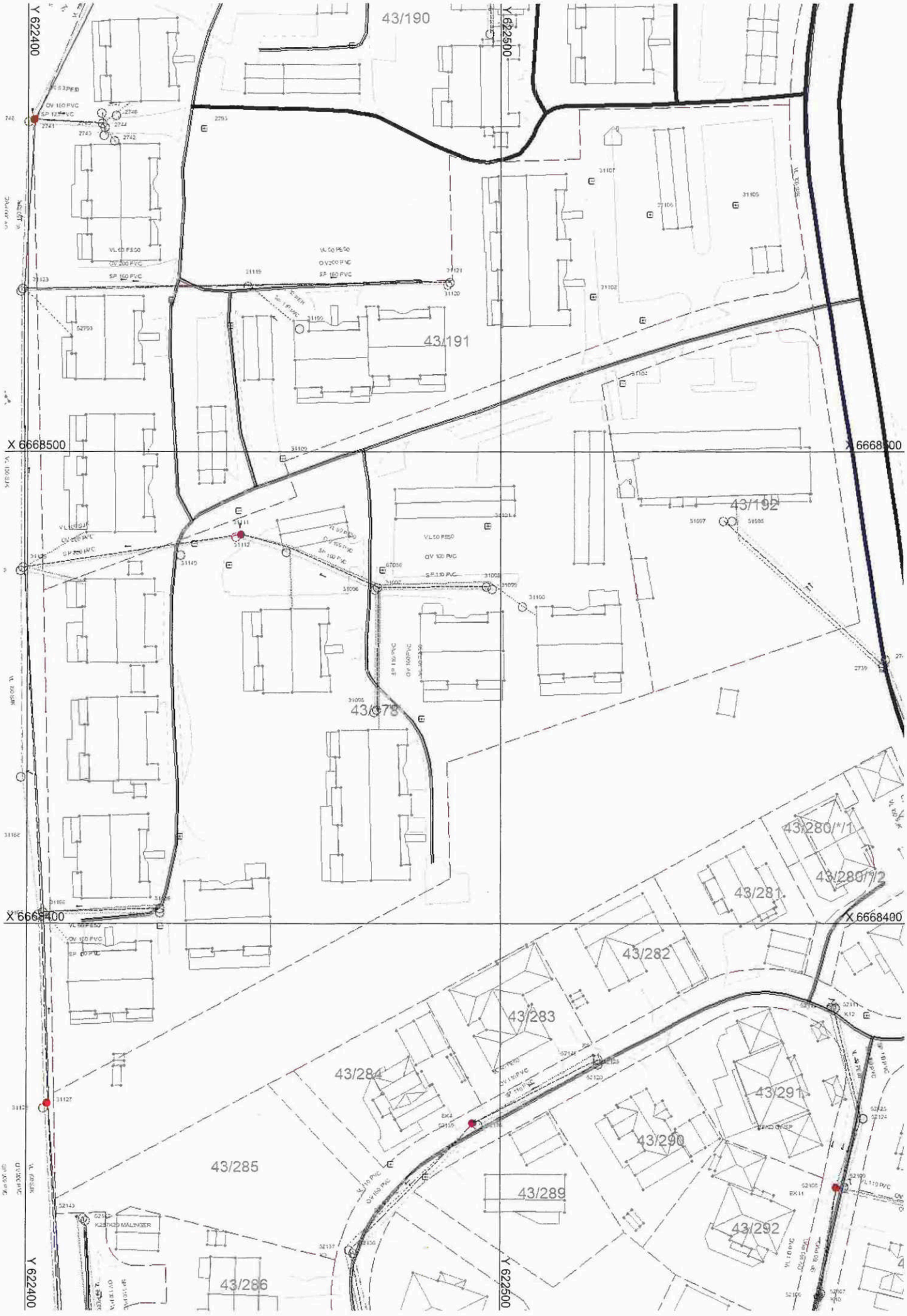


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


43/190
43/191
43/102
43/178
43/280/*1
43/280/*2
43/281
43/282
43/283
43/284
43/285
43/286
43/289
43/290
43/291
43/292
Hestehovstien
Lyngveien
X 6668500
X 6668400
Y 622400
Y 622500


Y 622400
Y 622500
X 6668500
X 6668400
43/190
43/191
43/192
43/278
43/280/*/1
43/280/*/2
43/281
43/282
43/283
43/284
43/285
43/286
43/289
43/290
43/291
43/292

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	43
Bruksnummer:	178
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	38

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.01.2026 kl. 08:06
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	30.12.1994
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	90 / 3548 i matrikkelenhet 43 / 178
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230296	MUNDAL FREDRIK JOHANSEN		Hestehovstien 4C 2052 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		230296	MUNDAL FREDRIK JOHANSEN		Hestehovstien 4C 2052 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 43/178		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/36	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 43/178/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 43/178/0/40	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 43/178	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/1	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/1	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/2	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/2	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/3	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/3	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/4	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/4	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/5	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/5	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/6	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/6	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/7	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/7	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/8	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/8	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/9	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/9	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/10	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/10	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/11	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/11	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/12	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/12	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/13	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/13	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/14	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/14	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/15	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/15	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/16	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/16	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/17	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/36	

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

Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/37
Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/37
Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/38
Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/38
Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/39
Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/39
Omnummerert til:	3033 - 43/178/0/40
Omnummerert fra:	0235 - 43/178/0/40

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 15 340 835
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668460 Øst: 622518
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Olje/parafin/fl.brensel
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	4	Datoer	
Bruksareal bolig:	356	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.08.1994
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1995
Bruksareal totalt:	356			Tatt i bruk:	30.06.1995
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	178	0	178	0	0	0
H01	2	178	0	178	0	0	0

Bruksenheter

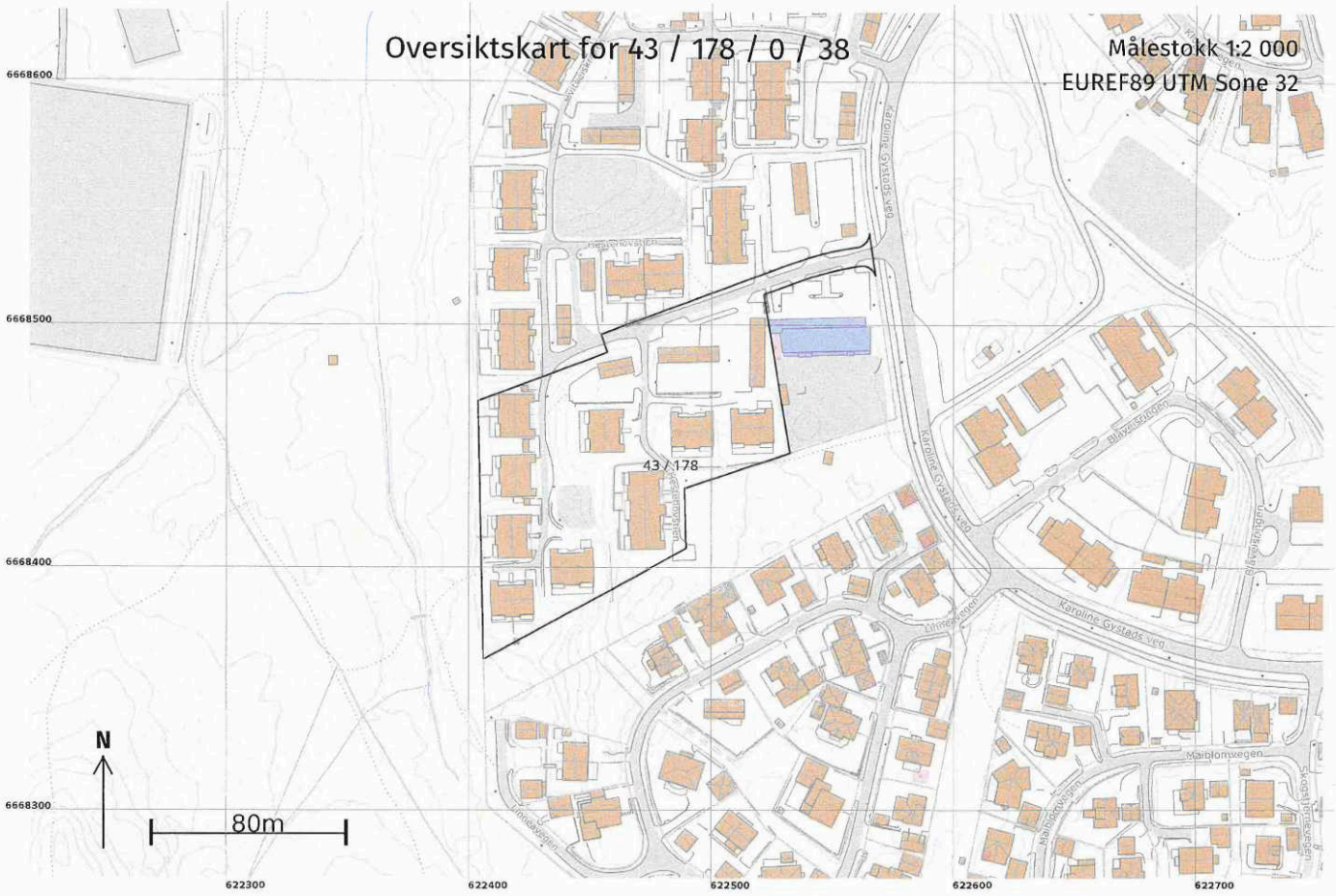
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5470 Hestehovstien 4 C	H0201	Bolig	89	4	Kjøkken	1	1	43/178/0/38

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FORUS TRELAST A/S		

Oversiktskart for 43 / 178 / 0 / 38

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32


6668600
6668500
6668400
6668300
622300
622400
622500
622600
622700
43 / 178
N
80m
Karolinc Gystads Veg
Bjørkeskogen
Lyngveien
Lyngveien
Lyngveien

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL, §25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U<0.20
- BOLIGER U<0.30
- FORRETNINGER, KONTOR MV
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMAL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG/SYKKELVEG FORTAU
- GRØFT/SNØOPPLAG

4. FRIOMRÅDER

- PARK TURVEG LEIK

5. FAREOMRÅDER

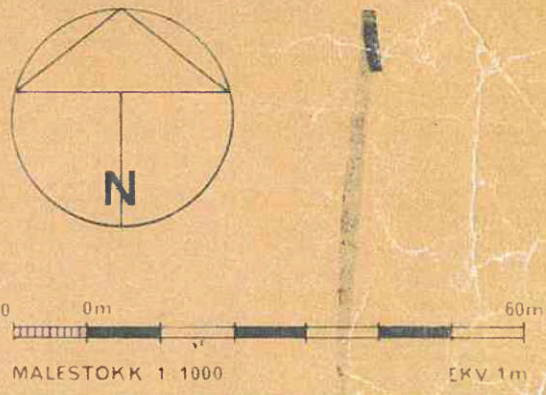
6. SPESIALOMRÅDER

ANDRE BESTEMMELSER §26

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
- FELLES ADKOMSTVEG/GANG OG SYKKELV.

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGFORMAL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- VANN
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG



REGULERINGSPLAN ~~ENDRING~~ FOR:

PLAN NR.

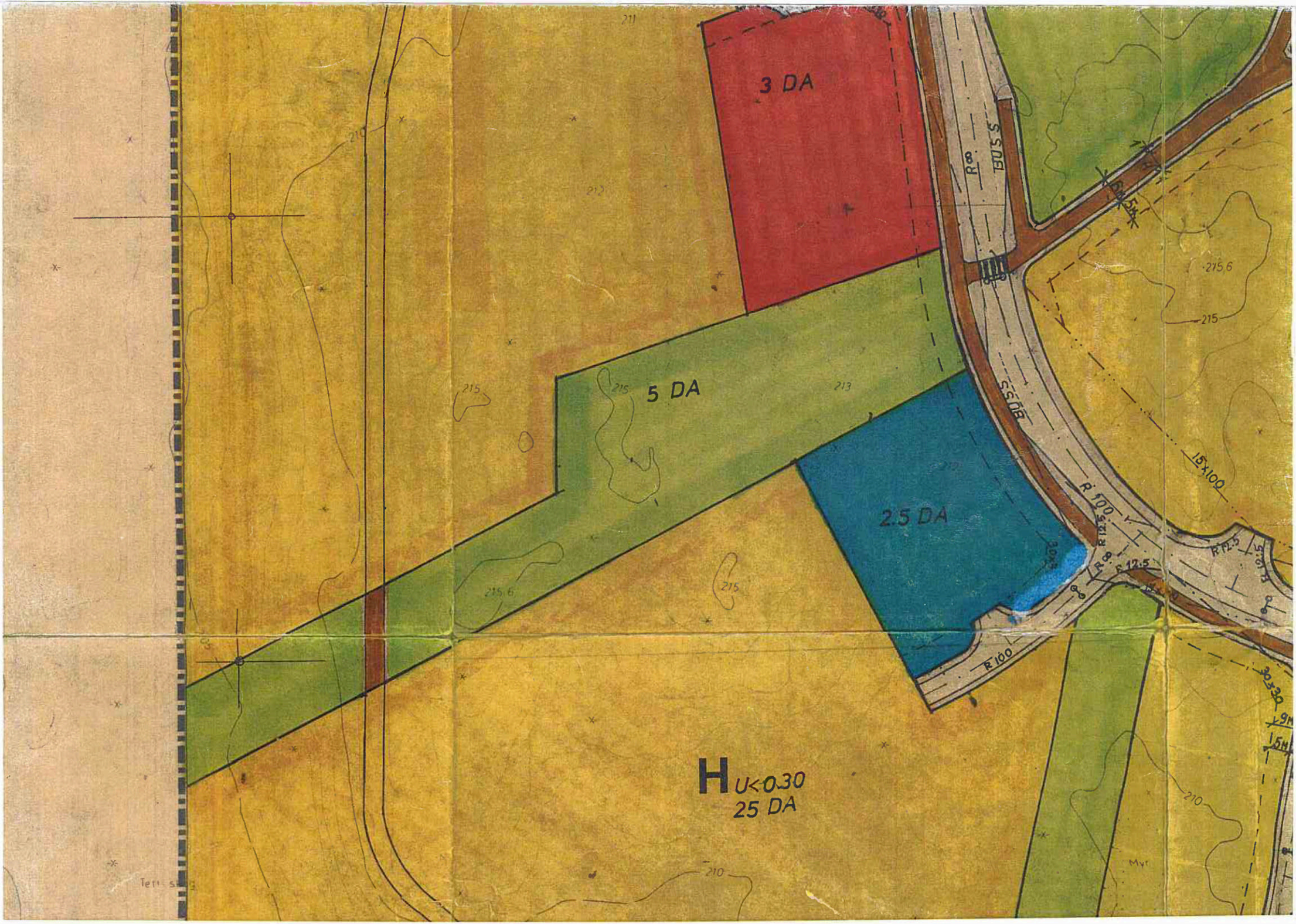
B 22 · GYSTADFELTET 166 C

ULLENSAKER KOMMUNE

REVISJONER:	DATO	SIGN
HEL OMARBEIDING	26-3-81	EP RK
TOMTEDELING FJERNET	5-8-81	—"—
GANGVEGFØRING JUSTERT	15-1-82	—"—

SAKSBEHANDLING:	DATO
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	
OFFENTLIGETTERSYN I TIDSROMMET	
HERREDSTYRETS VEDTAK	
STADFESTING	31.03.82
KUNNGJØRING	

PLANLEGGER:	DATO	SIGN.
ULL KOMM./REG.O[illegible]OPPM. AVD.	17.03.80	P. AA.


3 DA
5 DA
2.5 DA
H U<0.30
25 DA
R∞
130 S.S
80 S.S
15x100
R 100
R 12.5
R 10.5
R 100
30x30
9M
1.5M
215.6
215
210
211
213

Vedtatt av Ullensaker
Herredstyre den 23.11.1987

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR B22-GYSTADFELTET STADFESTET 31.01.1982.
BESTEMMELSER DATERT 17.03.1980, REVIDERT 14.08.1985.

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV BESTEMMELSENE, NYTT PUNKT 2g, VEDTATT AV HOVEDUTVALG FOR OVERORDNET PLANLEGGING (HOP) 15.06.2009.

§ 2g. Største tillatte utnyttingsgrad for delfelt F er BYA=30%.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

BOLIGOMRÅDER MED ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE: A, B, C, D, E, F.

a. I ovennevnte områder skal oppføres frittliggende boliger.

b. Det skal utarbeides tomtedelingsplan evt. også bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene A, B, C, D, E og F før områdene kan bebygges.

c. Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 0,20.
Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

d. Områdene kan bebygges med inntil 2 etg. bygninger med største mønehøyde 9 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etg. hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Plassering av dobbelgarasje skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

e. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

f. I hvert av områdene skal det avsettes tomt for lekeplass.

§ 3.

BOLIGOMRÅDER MED TETT – LAV SMÅHUSBEBYGGELSE: G, H, J.

a. Områdene kan bebygges med følgende typer bebyggelse: boliger i kjede, atriumhus rekkehus eller mer oppløste bebyggelsesformer. Bebyggelsen må utformes med sikte på variasjon fremfor ensartethet og monotoni.

b. Det skal utarbeides bebyggelsesplan evt. også tomtedelingsplan, illustrert med forprosjekt for hvert av områdene før de kan bebygges.

c. Maks. tillatt utnyttingsgrad er 0,30. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

d. Områdene kan bebygges med inntil 2 etg. bygninger med største mønehøyde 9m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det for 1 etg. hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene.

e. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet. Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligene.

§ 4.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE:

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.m. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG.

a. Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b. Utnyttelsesgrad er 0,30.

c. Bygningsrådet kan forby virksomhet som er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d. Det skal være 1 parkeringsplass/30 m2 forretningsareal, 1 plass/100 m2 lagerareal samt plass for av- og pålessing.

§ 6.

FRIOMRÅDER.

a. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7.

FELLESBESTEMMELSER.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Støttemurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Kotehøyder skal påføres anmeldelsestegninger og eksisterende terreng skal vises med stiplete linjer på fasadene.

g. Situasjonsplanen skal være ajourført.

§ 8.

Innenfor planområdet tillates bygget inntil 50 boligenheter pr. år. Bygningsrådet kan gi tillatelse til en noe større utbygging i oppstartingsfasen.

Ethvert av feltene skal ferdigstilles i løpet av 3 år etter at utbygging er igangsatt.

Feltene D, E, F, G og H utbygges før feltene A, B, C og J igangsettes. Bygningsrådet kan fravike denne rekkefølge for et mindre antall boligenheter på feltene A, B og C.

Bygningsrådet kan kreve at områder for åpen villamessig bebyggelse og områder for tett/lav bebyggelse bygges ut parallelt med et største antall enheter av hver type pr. år innenfor rammen på 50 boligenheter pr. år.

§ 9.

a. Hovedsamleveg med gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet i tilfredsstillende standard fram til de respektive felter (A, B, C osv) før boliger på feltet tas i bruk.

b. Lekeplasser, andre grøntanlegg og interne gangveger i hvert felt skal være ferdig opparbeidet senest når 2/3 av boligenhetene i hvert felt er tatt i bruk.

c. Gang- og sykkelveg langs Fv. C 182.1 Rambydalsvegen, skal senest være ferdig opparbeidet på strekningen fra søndre kryss mellom hovedsamlevegen og fylkesvegen til Gamle Algarheimsveg når 50% av det samlede antall boligenheter er tatt i bruk i feltene D, E, F og G.

d. Hovedgangveg fra Gamle Algarheimsveg og fram til kryss (tunnel) med hovedsamlevegen skal være ferdig utbygget senest når 2/3 av det samlede antall boligenheter i feltene B og J er tatt i bruk.

e. Hovedgangvegene sentralt i planområdet innenfor hovedsamlevegen samt tilliggende ballplass skal være ferdig utbygget senest når 80% av boligenhetene i planområdet som helhet er tatt i bruk.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmesene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for kommunen.


TEGNFORKLARING:
PLANGRENSE
NY BEBYGGELSE
BALKONG OG UTV. TRAPP
KJØREVEI
GANGVEI / FORTAU
STI
PRIVAT HAGE
PARKERING / CARPORT
S
SØPPELCONTAINERE
BEBYGGELSESPLAN, FLADBYSETER - FELT J
ULLENSAKER
FORUS TRELAST A/S
KNUT MAGNE HAALAND
DATO 18. 12. 91
MÅLT 1 : 500
TEGN. NR. FLA-01
J U=0.30
40 DA
3 DA
5 DA
2.5 DA
KVARTALSLEKEPLASS
LEKEPLASS
R 700
S.S.DEL

14041000008UL1834357

Ullensaker kommune



Rådhuset
Boks A, 2051 Jessheim
Besøk : Furusethgt. 12
Telefon: 63 94 62 00
Telefax: 63 94 62 10

Tekn.tlf 63 946300
Tekn.fax 63 946360

Forus Trelast AS
Grannessvingen 74
4030 HINNA

Dato: 19.05.95.

J.nr.:	Avd./Saksb.:	Arkiv nr.:
03767/94	TEK/GAA	000430178

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00043 **BNR.** 0178
BYGGESTED :Hestehovstien 4 A-D
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART :NYBYGG
BYGGETS ART :REKKEHUS 60-62

Etter befaring den 11.05.95 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

Bygning:
1. Leilighet 62A. Montering av brannslange, jfr. BF's kap. 31:4.
2. Leilighet 60A. Brannslange i oppvaskbenk må tilkoples.
3. Generelt. Det må monteres barnesikring på vinduer i 2 etasje, jfr. Bf's kap. 43:23.
4. Leilighet 60B, loft. Sprekk i brannskille må repareres.
5. Anordning av fundament for utvendig trapp til 2 etasje.
6. **Leke-, parkeringsplass og vegarealer må opparbeides i.h.t godkjent bebyggelsesplan snarest.**

Rørleggerarbeider.
7. Leilighet 62B. Det må fuges med silikon under WC-skål.
8. Leilihet 60A. Undersøke lekk WC. (Mulig kondens).
9. Leilighet 62A. Montere sete på WC.
   Avløp fra servant har motfall, må legges om.
   Justere montering av vannlås i kjøkkenbenk.
10. Generelt. Hagekran ved inngangsdør er noe uheldig plassert.
11. Utvendig sanitæranlegg besiktiges senere. Taknedløp er ikke ferdig montert (mangler løvrist).

14041000008UL1834358

Byggherren gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte pålegg, dersom ikke annet er sagt i tilknytning til det enkelte punkt. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

Grete Aasprong
Avd.ing

Kopi:
Jade As, Rådhusgt. 17
0158 Oslo.
Ing. Ivar Madsen
P.b 13. 2001 Lillestrøm.
Geir Arne Ensrud
P.b 92, 0309 Oslo.
Arne Røine
3412 Lierstranda.
Brødrene Holm Rørleggere
2050 Jessheim.
Rørleggerkontrollen, her.
Avgiftskontoret, her.
Fari eiendom, Storgt.4,
2050 Jesssheim.

95016167.MID/TEKORR

2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.
Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringssone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

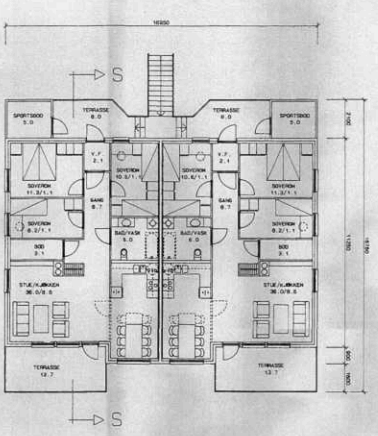
§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

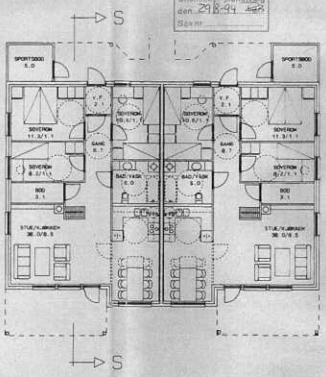
Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

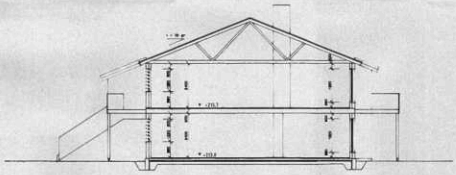
Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT

SUR 37-40

FLADBYSETER
FELT J3+J4
ULLENSAKER

REKKE NR. 64-66
PLANER & SNITT

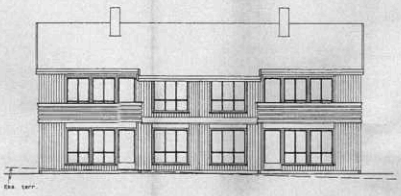
MÅL 1 : 100

DATO 07.04.94

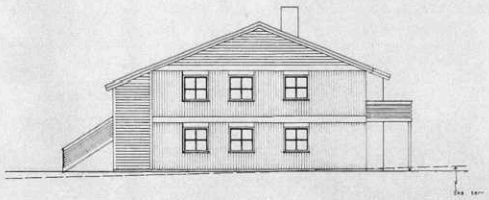
TEGN. NR. FLAD-1101B

ARK. MEDL. MFA
KNUT M. HAALAND

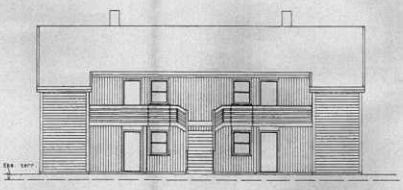
FORUS TRELAST AS



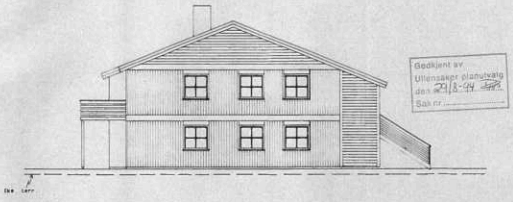
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

Godkjent av
Ullensaker planutvalg
dato 27/8-94
Sak nr.

PROSJEKT
FLAOBYSETER
FELT J3+J4
ULLENSAKER

REKKE NR. 64-6
FASADER

DATO 07.04.94

ARK. RIB FLAD-11

KNUT M. HAAL

FORUS TRELAS

Fasader









Tiltakshavr: **Sameiet J4**	Dato : 18.05.2017		Tegnet av: **Byggservice** Dag Ivar Østrem dagivar@byggserv.no 42084850
Bygningens i: Sameiet Fladbyseter J4.	Ark str. : ISO A3 (297 mm x 420 mm)		Tegn.nr # 4
Tegning av: Innglassing av Terrasse og Balkonger	Målestokk		

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-25-0031 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3664864/25636369
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 114

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11230	10	30.12.1994	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	43	178	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

TINGLYST
30 DES. 1994
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 11230

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0235	Ullensaker	43	(192) feil 178 rett	

Fari ingto 4.1. Fari hadde feil bnr rettet 5.1.95

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Erling Fladby	

Doknr 11230 Tinglyst 30.12.1994 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	90	11	B	90	21	B	90	31	B	90	41			51		
2	B	90	12	B	90	22	B	90	32	B	90	42			52		
3	B	90	13	B	90	23	B	77	33	B	90	43			53		
4	B	90	14	B	90	24	B	77	34	B	90	44			54		
5	B	90	15	B	90	25	B	77	35	B	90	45			55		
6	B	90	16	B	90	26	B	77	36	B	90	46			56		
7	B	90	17	B	90	27	B	90	37	B	90	47			57		
8	B	90	18	B	90	28	B	90	38	B	90	48			58		
9	B	90	19	B	90	29	B	90	39	B	90	49			59		
10	B	90	20	B	90	30	B	90	40	B	90	50			60		

Sum tellere: 3548 = nevner: 3548

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Fladbyseter 4 skal ha pant i hver enkelt seksjon med kr. 20.000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Pantesikkerhetene har ikke opptrinnsrett , og skal ha prioritet etter lån fra banken, kredittinstitusjoner m.v.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av samelebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

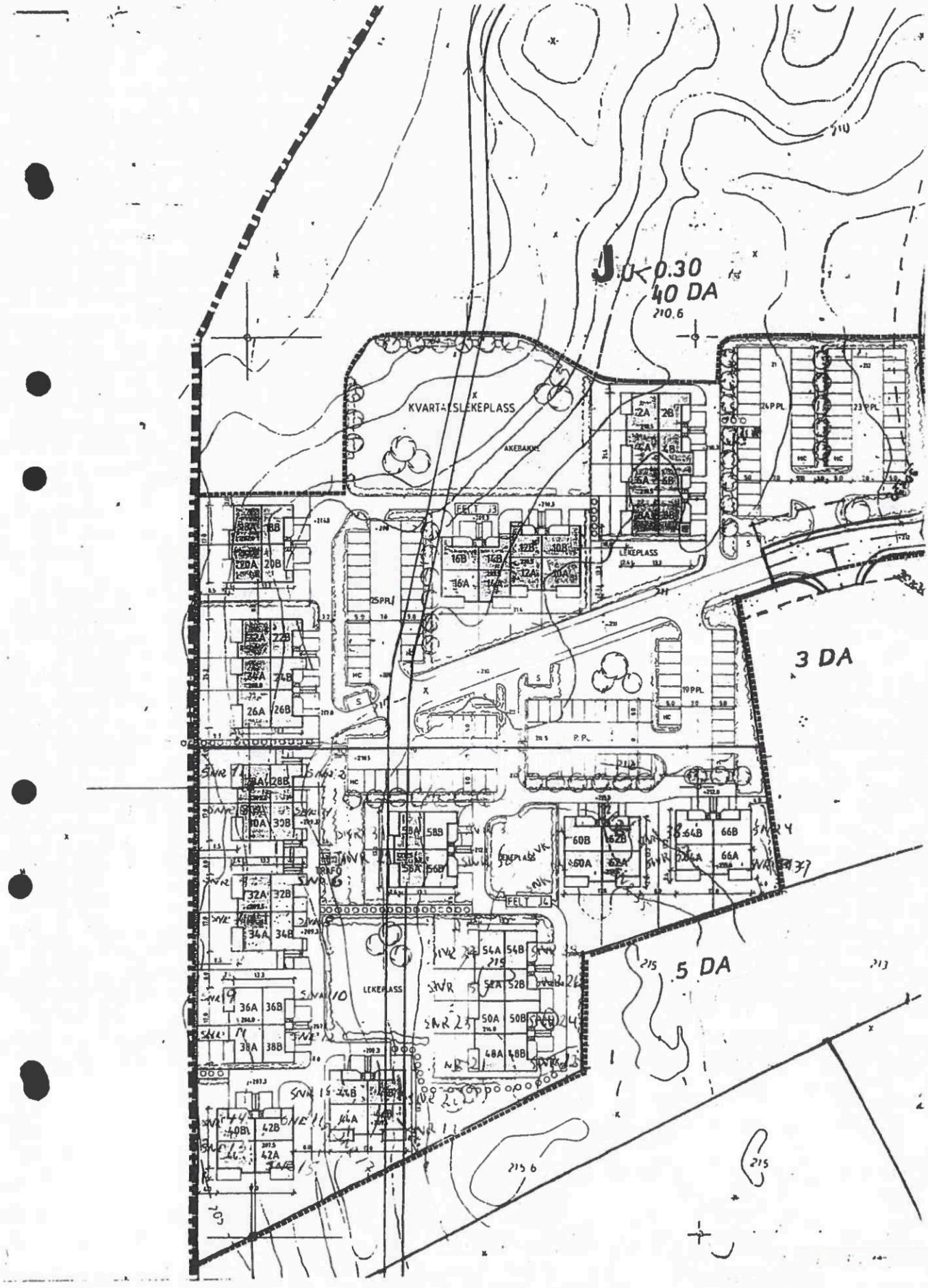
Tegninger m.v.

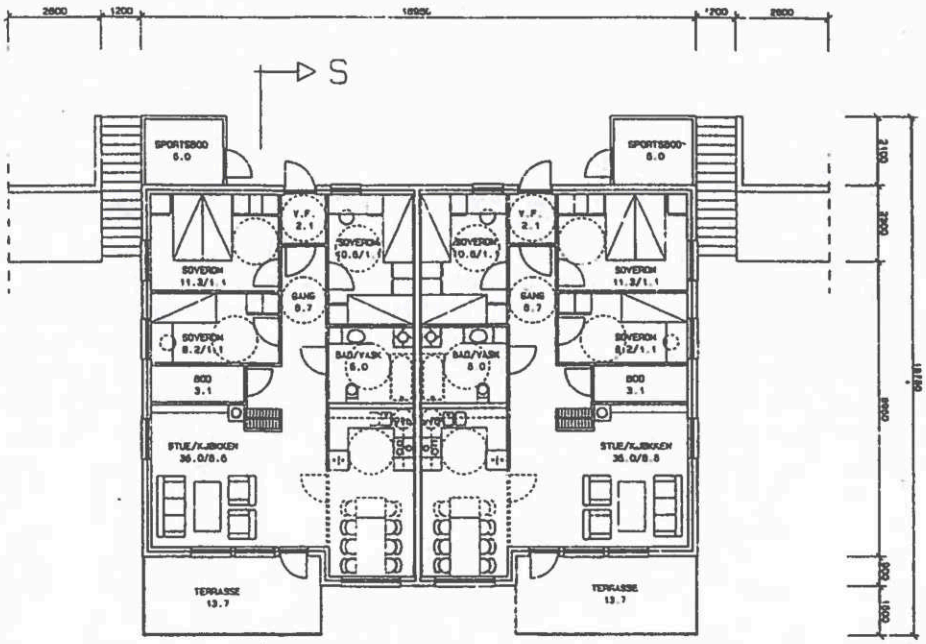
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

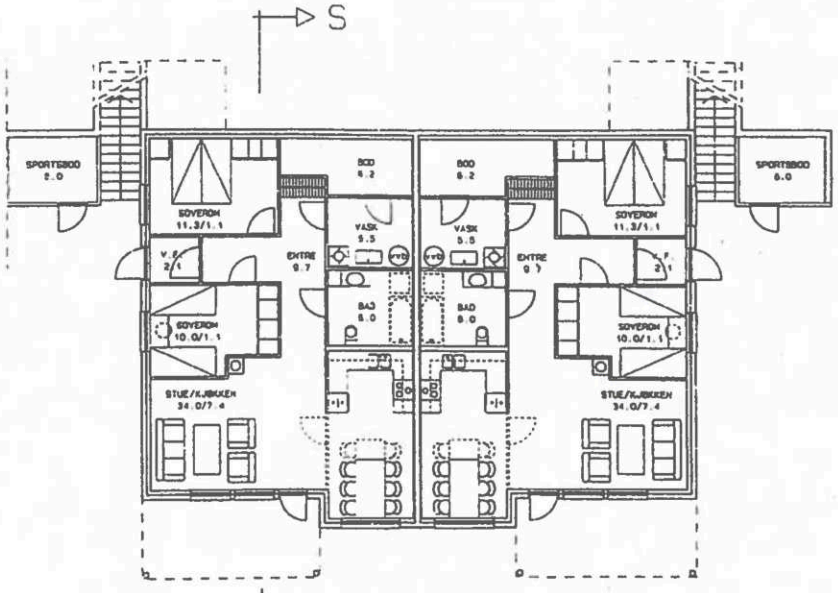
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	Edling Fladby

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


J U<0.30
40 DA
210.6
KVARTALSLEKEPLASS
AKEBAKKE
LEKEPLASS
3 DA
5 DA
FELT 3
FELT 4
FELT 5
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
SNR 22
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
SNR 27
TRAFO
P.P.
19PPL
24PPL
23PPL
215
215.6



1. ETASJE



U-ETASJE

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:
Hestehovstien 4C, 2052 Jessheim
Gnr. 43, Bnr. 178, Snr. 38, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

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

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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