

Johannes Nielsens vei 12



Velkommen til

Johannes Nielsens vei 12



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Kjeller

Moderne og lekkert rekkehus fra 2012 med gjennomgående god standard, solrike uteplasser og familievennlig planløsning.

Prisantydning	6 700 000,-
Omkostninger	168 850,-
Totalpris	6 868 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 506,-
BRA-i	139 kvm
Totalt BRA	147 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Ansvarlig megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom / Henrik Larsen har gleden av å presentere Johannes Nielsens vei 12! Dette lekre rekkehuset fra 2012 kombinerer moderne standard med en funksjonell planløsning og gjennomgående gode kvaliteter. Her får du vannbåren gulvvarme i alle rom, flere solrike uteplasser og rikelig med lagringsplass – et hjem som passer perfekt både for familien og for deg som ønsker et komfortabelt og lettstelt hjem.

- Den praktiske planløsningen gir gode oppholdsrom og flere ulike soner. Med tre uteplasser, inkludert både terrasse og takterrasser, er det enkelt å nyte solen hele dagen. Her får du et hjem som kombinerer komfort, funksjonalitet og livskvalitet – perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn i en bolig som er både stilfull og lettstelt.

Arealer og innhold

BRA-i:	139 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	147 kvm
TBA:	32 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

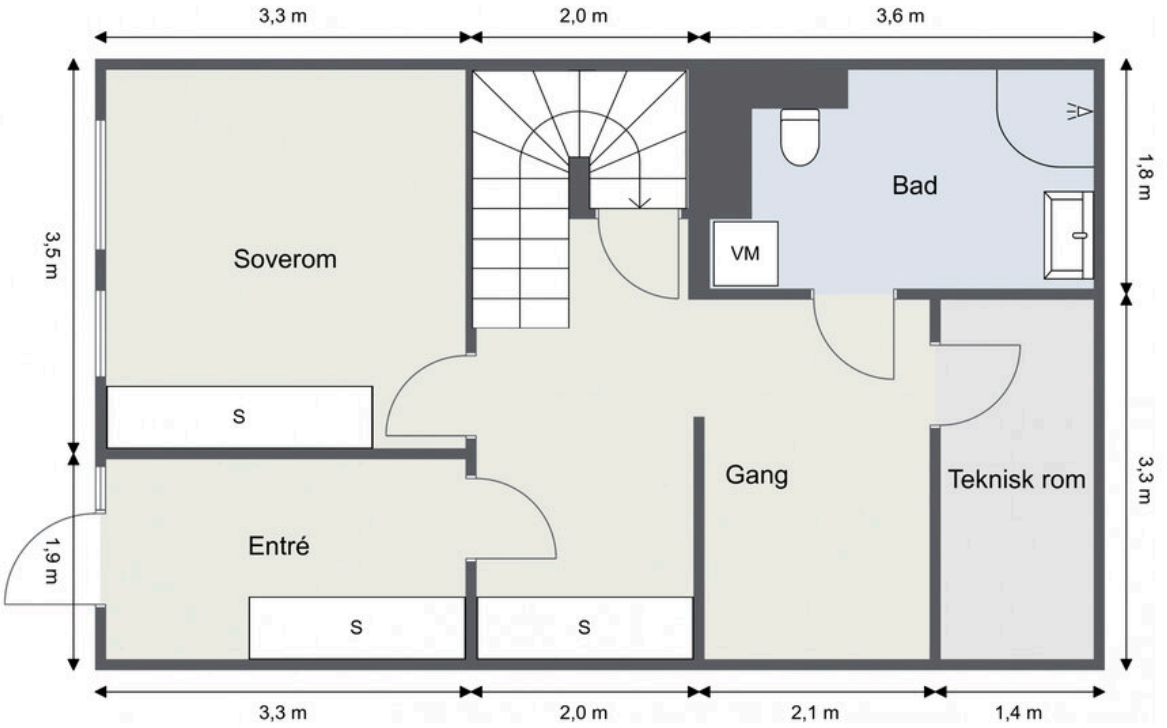
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 17 kvm.

DALBECK TAKST

Johannes Nielsens vei 12

Underetasje

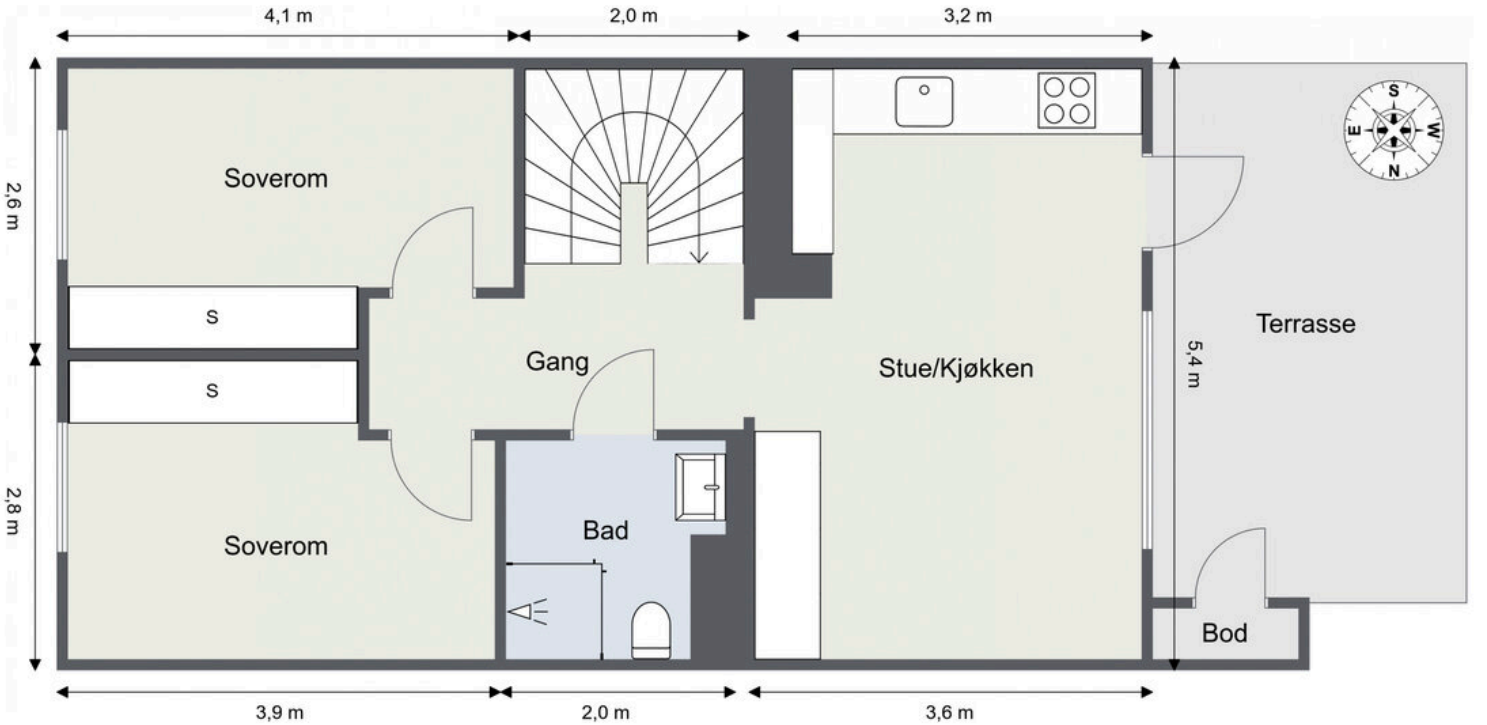


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Johannes Nielsens vei 12

1. Etasje

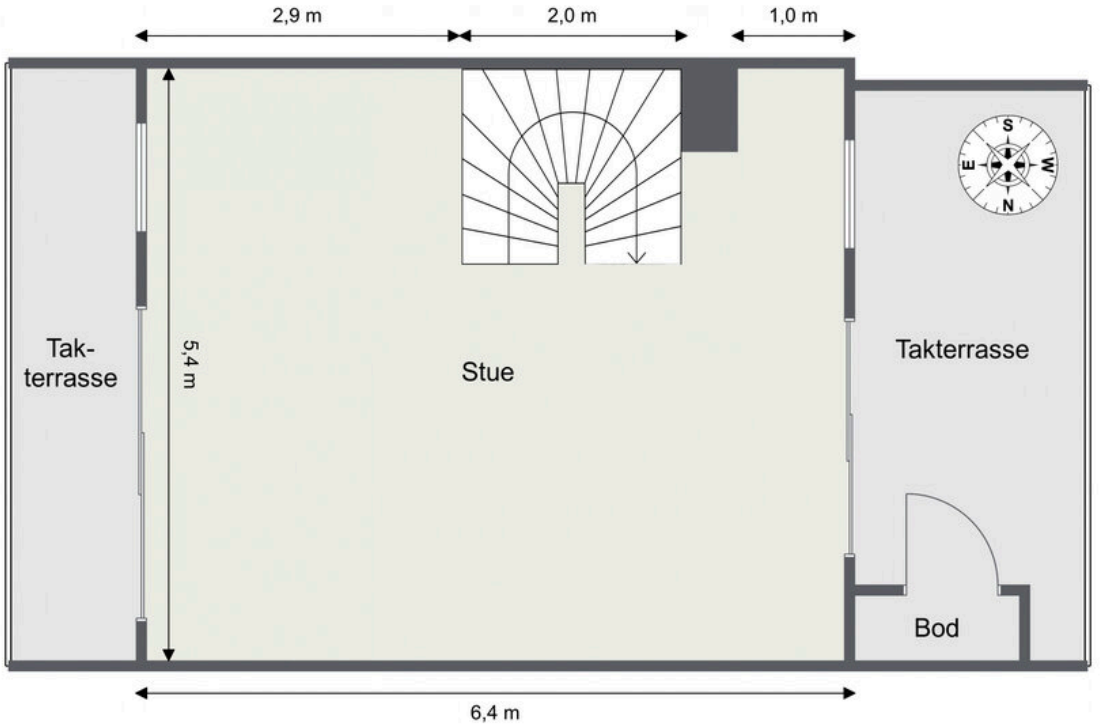


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Johannes Nielsens vei 12

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Johannes Nielsens vei 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0350/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Nielsens vei 12, 2007 KJELLER
Gnr 31, bnr 382, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Turi Nygaard Bakken
Bjørn Håkon Horpestad

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 883 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 17 kvm.

Innhold

Underetasje: Entré, Gang, Soverom, Bad, Teknisk rom
1.Etasje: Kjøkken, Gang, Bad, 2 Soverom
2.Etasje: Stue.

Standard

Entré
Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré med flislagt gulv – både praktisk og stilrent. Her er det god plass til yttertøy og sko, og en lys og moderne atmosfære møter deg allerede idet du kommer inn.

Gang
Lyse, slette flater og parkettgulv preger gangsonene som binder rommene sammen og gir boligen et helhetlig og luftig preg.

Soverom
Rekkehuset byr på flere soverom i ulike størrelser – alle med parkett og nøytrale flater. Her finner du gode løsninger for både hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Fleksibiliteten gjør at hjemmet enkelt kan tilpasses dine behov.

Stue
Den romslige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofakrok og spisestue – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Fra stuen har du utgang til to takterrasser; en vestvendt på ca. 10 m^2 og en østvendt på ca. 7 m^2. Med dette kan du nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld.

Kjøkken
Boligens kjøkken fremstår tidløst og innbydende, med profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Rommet er både praktisk og elegant med god plass til en stor spiseplass for hele familien. Fra kjøkkenet har du direkte adkomst til en vestvendt terrasse på ca. 15 m^2 – et perfekt sted for grillmiddager, utekos og solrike ettermiddager.

Bad
Rekkehuset har to helflisede bad med moderne innredning og tidløse materialvalg. Begge rommene er utstyrt med servantskap, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Ett av badene har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Teknisk rom
Praktisk teknisk rom med flislagt gulv og Alfa Laval varmeveksler som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme. En trygg og energieffektiv løsning.

Boder og oppbevaring
Her får du svært gode lagringsmuligheter: en utebod ved carport på ca. 6 m², en bod i første etasje på ca. 1 m² og en bod i andre etasje på ca. 1 m². Nok plass til alt fra sportsutstyr til sesongvarer.

Parkering

Parkering i carport for en bil, plass til en bil til foran carport. God kapasitet på gjesteparkering i sameiet.

Modernisering og påkostninger

- Innvendig solskjerming, plissegardiner
- Solfilm på soverom
- Utvendige terrassemarkiser mot vest
- Bygget bod under trapp
- Plassbygd hylle i stue
- Skyvedørsgarderobe på soverom, hall og entré
- Ekstra kjøkkeninnredning med stor benkeplass
- De fleste overflater malt 2024
- Ny platetopp 2024
- Nytt vindu i terrassedør 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 18. desember 2012.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Utbygger Backe Romerike/Unihouse utbedret fugesprekker i gulv på begge bad som reklamasjon i 2013.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Kompakttak i 3.etg (terrasser) bygget om. Løsningen er prosjektert og kontrollert av Norconsult og utført av utbygger. Kontrollmålinger for fukt ble utført vinter 2023 av Mycoteam, målingene viste ingen fukt. I 2015 fikk alle terrasser nye terrassebord i et bedre materiale. Utført av utbygger. I 2020 utbedring av bordkledning på fasade, utført av utbygger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det samsvarserklæring? - Ja. Arbeid utført av Ainstall AS, registrerte avvik ble utbedret og lukket. 2016.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. Når ble kontrollen utført? - Elsikkerhet Norge gjorde tilsyn av elanlegget i 2013 og 2016.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Vameanlegget ble kontrollert og innregulert på nytt i 2018. Arbeid utført av Amundrud VVS. Rens av ventilasjon gjennomført i 2022 av Power Clean.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Ja. Ingen feil som sådan, men var behov for ny innregulering av varmeanlegget.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? - Ja. I forbindelse med rettstvist ble det uftørt trinnlydsmålinger i 2019. Trinnlydskravene i henhold til TEK07 var overskredet i noen rom på felles modul.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak

som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? - Ja. Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kjeller ungdomsskole. (Saksnr: 2025/171). Det planlegges å bygge en 4-parallell ungdomsskole på parkeringsplassen til OsloMet. Kjeller skole blir da ren barneskole.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Rekkehus over tre etasjer. Støpt ringmur med krypekjeller, yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Bærende konstruksjoner i tre og betong. Pulttak tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår i normal stand med naturlig brukslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Kjøkken: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring samt drypplekkasje fra kjøkkenkran.
- Varmesentraler: TG2 settes på grunn av drypplekkasje fra fjernvarme modul.

Alle TG2-punktene vil utbedres av selger slik at dette avviket ikke vil være gjeldende ved overtakelse av bolig.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Fryser, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i trapperom opp til tredjeetasje
- Lampe over spisebord
- Speil i hall og entré
- Varmelampe tredjeetasje ute mot vest

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom. Det er pipeløp, men ikke montert ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 9 339 kWh i 2024. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 506,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader: 2 372,-

Kabel-TV/Bredbånd: 480,-

Stipulerte avdrag: 627,-

Stipulerte renter: 27,-

I tillegg til felleskostnadene faktureres 1.436 kr/mnd til akonto fjernvarme .

Felleskostnadene inkluderer gressklipping, snømåking/strøing, husforsikring, abonnementsordning på ventilasjonsfilter, årlig service på fjernvarme, div felles vedlikehold og felles hageredskaper. Det stipulerte avdraget går til å bygge opp en buffer for fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 17 160,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 17 160,-. Dette inkluderer avfallsbrønn, vann og avløp. Det ble fakturert kr 18 403,- i 2024, det inkluderte avløp, vann og renovasjon.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 368,- pr. 01.01.2025

Det er utskrevet kr 1 368,- i eiendomsskatt på eiendommen inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 471 604,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 886 416,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Telenor betales gjennom felleskostnadene. Beboer kan bestille høyere bredbåndshastighet eller økt TV-pakke etter eget ønske, for egen kostnad.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kjeller Gård BK08 Boligsameie, orgnr. 912 450 821

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Kjeller Gård BK08 Boligsameie ble stiftet 14/01/13 og har organisasjons-nummer 912450821.
- Sameiet består av 16 seksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresse: Johannes Nielsens Vei 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.
- Eiendommen har gnr 31, bnr 382 i Lillestrøm kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 30 924,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsberetning fra årsmøte i 2025 med regnskap og budsjett følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold

Det er ingen begrensninger mot dyrehold i vedtektene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87590161

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 114 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har god plassering i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde på Kjeller, like utenfor Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Fra boligen er det et steinkast til barne- og ungdomsskole, samt kort vei til to barnehager, OsloMet og matbutikk.

Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, skiløyper, alpinbakke, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m.

Det er også kort vei til Åråsen fotballstadion hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det et stort idrettsanlegg, samt Sørum fritidsgård med ridesenter. I tillegg er det nærhet til utallige turområder i Romeriksåsen, hvor blant annet Tæruddalen byr på lysløype, badevann og et mylder av idylliske, merkede stier.

En kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badested med basseng, grøntområder, kiosk m.m. På veien til Nebbursvollen er det asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva, med fine kunstverk, koselige benker, flytebrygge med mer.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Kjeller og Rema 1000 Åråsen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området har god offentlig kommunikasjon og bussholdeplass med hyppige avganger er få minutters gange fra boligen. Fra Lillestrøm Stasjon kommer du deg til Oslo på 10 minutter med 8 avganger per time, samt 12 minutter til Oslo Lufthavn. Med bil fra Kjeller tar det ca. 4 min til Lillestrøm sentrum, 10 min til Strømmen, 20 min til Oslo S og 21 min til Oslo lufthavn.

Boligen ligger et steinkast fra Kjeller barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler. Kunnskapsbyen Enira barnehage og Riisløkka barnehage ligger begge innen kort gangavstand. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, få min gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen som boligen befinner seg på er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Området er videre regulert til:
Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 1:
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Tjenesteyting
- Bevertning
- Forsamlingslokale
- Utstilling
- Museum

- Kombinert formål - Bolig/Hotell
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 2:
- Kjørevei
- Fortau
- Annen veggrunn
- Grøntstruktur, pbl. § 12-5 3:
- Friområde
- Forsvaret, pbl. § 12-5 4:
- Militære formål
- Hensynssone, pbl. § 11-8/12-6 c):
- Bevaring

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse, endelig vedtatt arealplan.

Selger opplyser om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kjeller ungdomsskole. Det planlegges å bygge en 4-parallell ungdomsskole på parkeringsplassen til OsloMet, og Kjeller skole som ren barneskole. Saksnummer 2025/171.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/31/382/6:
29.03.2017 - Dokumentnr: 273520 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2018 - Dokumentnr: 436083 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394
Bestemmelse om drift og vedlikehold av snuplass
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2025 - Dokumentnr: 1086233 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.01.2013 - Dokumentnr: 32790 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 134/2048

14.02.2018 - Dokumentnr: 436083 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394 Snr:41
Rett til bruk av snuplass.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 950,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Large - Ekstra markedsføring kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Johannes Nielsens vei 12

Johannes Nielsens vei 12

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.)	795 elever, 35 klasser	3 min 0.3 km
Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	6 min 2.2 km
Oks friskole (1-10 kl.)	302 elever, 23 klasser	6 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	7 min 2.7 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	6 min 2.2 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	7 min 2.6 km

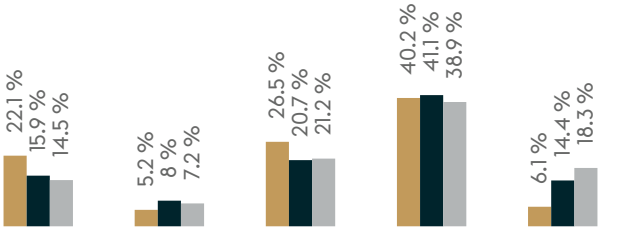
Offentlig transport

Kjeller	Linje 100, 340	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.2 km
Oslo Gardermoen		25 min

Barnehager

Riisløkka barnehage (0-5 år)	191 barn	7 min 0.6 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage...	135 barn	12 min 1 km
Kjeller barnehage (0-5 år)	131 barn	16 min 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skedsmovollen skole	1 min
Langslynga - balløkke	16 min
Lillestrøm Arena	21 min
Sterkere Trening	6 min

«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Johannes Nielsens vei 12
2007 Kjeller



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 19/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

www.bmtf.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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 382
Hjemmelshaver:	Bjørn Håkon Horpestad og Turi Nygaard Bakken
Seksjonsnr:	6
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	6114 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde med platting, plen og beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over tre etasjer. Støpt ringmur med krypekjeller, yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Bærende konstruksjoner i tre og betong. Pulttak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand med naturlig brukslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Tak, yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, teknisk rom og bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Oppvarming: Pipeløp ikke montert ildsted. Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Målt ca 219cm i gang og 240cm i underetasjen. Målt ca 248cm på kjøkken. Skråtak målt fra 246-309cm i 2.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	50				45	5
1.Etasje	54			15	54	
2.Etasje	35			17	35	
Uteboder		8				
SUM BYGNING	139	8		32	134	5
SUM BRA	147					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Underetasje: Entré, Gang, Soverom, Bad, Teknisk rom
1.Etasje: Kjøkken, Gang, Bad, 2 Soverom
2.Etasje: Stue

BRA-e:
3 Uteboder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en utebod ved carport på 6m2 samt en utebod i 1.etasje på 1m2 og en utebod i 2.etasje på 1m2.

GARASJE / UTHUS:
Boligen disponerer en fast carport med tilhørende utebod.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

19/09/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og synlige observasjoner. Selve fundamentet er kun delvis undersøkt da deler ligger under bakkenivå og det er begrenset tilkomst fra krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypekjeller under boligrekke med tilkomst fra hver ende. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier eller øvrige avvik på befaringsdagen. Krypekjelleren ble kun delvis undersøkt da adkomst og forholdene ble vurdert som uforsvarlige. Tilstanden i deler som ikke er undersøkt er derfor ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Sameiet har årlige kontroller og det har ikke vært tegn til skadedyr eller mugg/soppvekst. Krypekjelleren er under samtlige boliger i rekken og sameiet har vedlikeholdsansvaret.

Krypekjellere vurderes generelt som en risikokonstruksjon, ettersom selv små endringer i fukt- og temperaturforhold kan skape grunnlag for mugg- og soppvekst.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Ikke påvist avvik ved den synlige delen på befaringsdagen. Begrenset mulighet for inspeksjon grunnet terrasse.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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.

www.bmtf.no

2 og 3-lags vinduer produsert i 2012. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøk. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Det registreres dog noe mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt kan kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på ca 15m2 med tilkomst fra kjøkken. Vest- og østvendt takterrasse på henholdsvis 10 og 7m2. Uteområdene fremstår i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må dog forventes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - Underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuff og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 1 7.1.2 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.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 7.2.2 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 påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke i underetasje. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper, dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Det registreres en drypplekkasje fra kjøkkenkran. Det antas at det er en pakning som må skiftes.

Selger informerer om at kran og lekkasjesikring blir utbedret før eierskifte.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring samt drypplekkasje fra kjøkkenkran.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektet vegger. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble utført fuktmåling fra krypekjeller, ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme og har en Mini City Indirect varmeveksler fra Alfa Laval, som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Boligen er tilknyttet fjernvarme og har en Mini City Indirect varmeveksler fra Alfa Laval, som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Det registreres en drypplekkasje fra modul på teknisk rom. Selger informerer om at det vil bli utført service før salg.

Merknader: TG2 settes på grunn av drypplekkasje fra fjernvarme modul.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
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.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring samt drypplekkasje fra kjøkkenkran.
10.4	Varmesentraler
	TG2 settes på grunn av drypplekkasje fra fjernvarme modul.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakken, Turi Nygaard	9578-5993-4-2381368	2025-09-14 22:34:30
Horpestad, Bjørn Håkon	9578-5995-4-102139	2025-09-14 22:29:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0350/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Nielsens vei 12, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Turi Nygaard Bakken, Bjørn Håkon Horpestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87590161
Forsikret i: Gjensidige Skade

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger Backe Romerike/Unihouse utbedret fugesprekker i gulv på begge bad som reklamasjon i 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kompakttak i 3.etg (terrasser) bygget om. Løsningen er prosjektert og kontrollert av Norconsult og utført av utbygger. Kontrollmålinger for fukt ble utført vinter 2023 av Mycoteam, målingene viste ingen fukt. I 2015 fikk alle terrasser nye terrassebord i et bedre materiale. Utført av utbygger. I 2020 utbedring av bordkledning på fasade, utført av utbygger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Ainstall AS, registrerte avvik ble utbedret og lukket. 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elsikkerhet Norge gjorde tilsyn av elanlegget i 2013 og 2016.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Vameanlegget ble kontrollert og innregulert på nytt i 2018. Arbeid utført av Amundrud VVS. Rens av ventilasjon gjennomført i 2022 av Power Clean.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ingen feil som sådan, men var behov for ny innregulering av varmeanlegget. Se punkt 8

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med rettstvist ble det uftørt trinnlydsmålinger i 2019. Trinnlydskravene i henhold til TEK07 var overskredet i noen rom på felles modul.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kjeller ungdomsskole. (Saksnr: 2025/171). Det planlegges å bygge en 4-parallell ungdomsskole på parkeringsplassen til OsloMet. Kjeller skole blir da ren barneskole.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0350/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Horpestad, Bjørn Håkon	**2025-09-14**	**Bakken, Turi Nygaard**	**2025-09-14**

Identifikasjon

bankID Horpestad, Bjørn Håkon

Identifikasjon

bankID Bakken, Turi Nygaard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Forretningsførerinfo

Vedtekter
for
Kjeller Gård BK08 Boligsameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31
Sist endret på årsmøte 11.05.2021

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kjeller Gård BK08 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 31, bnr 382, i adresse Ny 16315 2-32 i Skedsmo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 31, bnr 382, i Skedsmo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til Seksjonsbegjæring.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), eksklusivt tilleggsareal som balkonger/terrasser, carport og boder.

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

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

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

Ingen, ei heller juridiske personer, kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 4
FAKTISK RÅDERETT / RETT TIL BRUK

4.1
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (leiligheten og det tilleggsareal som er knyttet til bruksenheten), og har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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 seksjonene.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for seksjonene. Arealene omfatter markterrasser og hageparseller. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøte der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøtet, har avgitt skriftlig samtykke og det er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Huseierforeningen kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som sameiet og sameierne plikter å etterkomme.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning 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 av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

4.3
Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjon 4 og 12 har fordelerskap for felles strøm fra netteier i sin carport. Sameiet er avhengig av tilgang til disse og seksjonseierne kan ikke oppføre eller montere noe som hindrer slik tilgang.

Seksjonseiere kan ikke oppføre eller montere noe på eller ved luker/rister til krypkjeller som hindrer naturlig lufting.

§ 5
PARKERING

Til hver bruksenhet er det en tilhørende carport som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Permanent parkering av beboers biler skal være inne på egen gårdsplass. Biler skal stå parkert slik at de ikke stikker ut i veibanen, altså innenfor brosteinsrennen. Det kan ikke parkeres på områder avsatt til grøntareal. Det er kun lov med korte stopp for av- og pålessing samt vask av bil langs innkjøringsvei.

Sameiet har i tillegg 11 utvendige parkeringsplasser for gjester. Sameierne er ikke tildelt bruksrett til en særskilt plass, men kan benytte gjesteparkeringen for kortere perioder. Behov for parkering utover dette må avklares særskilt med sameiets styre

etter regler fastsatt av styret

§ 6
HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for sameiet.

§ 7
FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd, renovasjon og felles utvendig parkering skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, og anlegg for vannbåren gulvvarme fra og med villaveksler i teknisk rom, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 9
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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 fellesutgiftene.

§ 10
REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

Ved overdragelse og utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 11
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
OM STYREMØTET

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 treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om :

- vedtektsendringer
- 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 følge av oppdeling som medfører at det opprettes flere seksjoner, og dette medfører øking av det samlede stemmeantall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % 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.

§ 16
OM ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig eller elektronisk (f.eks via e-post) og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 17
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak m blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet er ikke revisjonspliktig. Årsmøtet kan allikevel med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha revisor. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 20
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. Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen.

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

§ 21
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 22
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapitel 13. -jf lov om eierseksjoner § 39

§ 23
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning 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 interesse i.

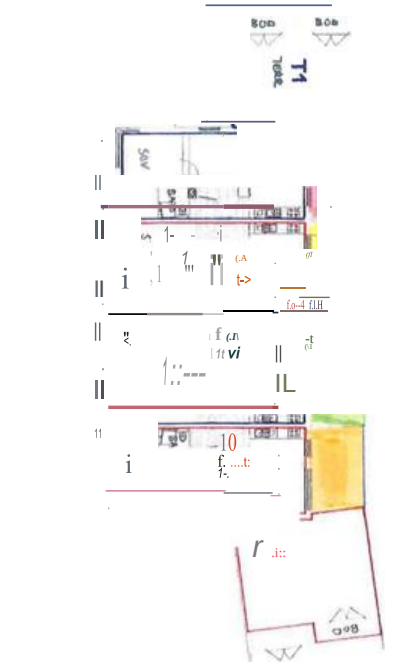
§ 24
VELFORENING

Boligfeltene BK 01, BK 02, BK 08 og del av BB 09, BB 11 og BB 12 er ansvarlig for å opprette og er forpliktet til å være medlem av en velforening som skal ivareta drift og vedlikehold av eiendom/mer som medlemmene har felles rettigheter og plikter i på reguleringsområdet Kjeller Gård. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

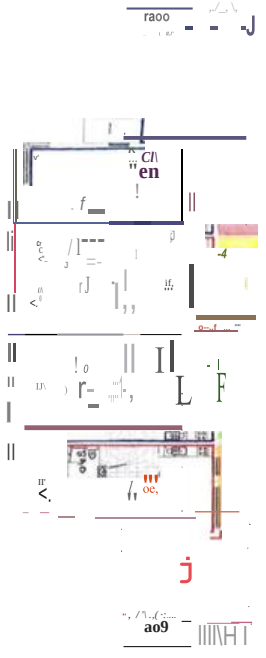
ooOoo



1:200 2. Etasje



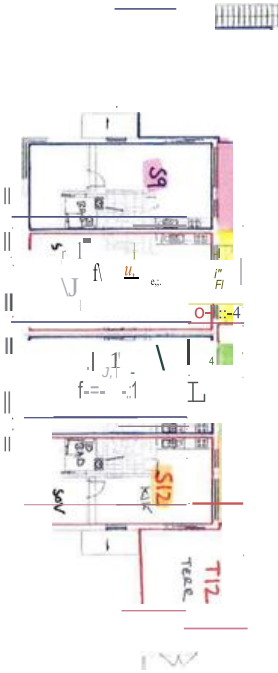
1:2000 Situasjonsplan



1:200 2. Etasje



1;2000 Situasjonsplan



1:200 2.Etasje



1;2000 Situasjonsplan



1:200 2. Etasje



1:2000 Situasjonsplan

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2025 for 5079 Kjeller Gård Bk08 Boligsameie.

Møtested: Skedsmohallen - Møterom 4
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder
Opptak av navnefortegnelse
Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Alternativ 1
"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsmelding for 2024 i møteinkallingen, og det foreslås at den godkjennes.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 611 716 (mot budsjett 604 296)
Utgifter: 549 094 (mot budsjett 559 570)
Resultat: 62 667 (mot budsjett 44 726)
Ingen store avvik mellom budsjetterte inntekter og kostnader mot faktiske inntekter og kostnader. Det ble gjennomført en husvask i 2024. Denne ble budsjettert for under Reparasjon og vedlikehold, men ble regnskapsført under driftskostnader. Derfor har disse to seksjonene noe avvik. Sameiet har en tilfredsstillende likviditet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30000

Sak 5: Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker til årets årsmøte.

Alternativ 1

Sak 6: Personvalg

Det er 2 styreverv og 2 varatillitsverv på valg.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Eivind Bodding
- Ken-Raymond Andreassen

Kandidater til **Varamedlemmer**:

Kjeller Gård BK08 Boligsameie Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Bjørn Håkon Horpestad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Eivind Bodding	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Thomas Christian Deschner	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ken-Raymond Andreassen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Ragnhild Aaraas	(valgt for 1 år i 2024)
Linda Broklev	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Styret er valgkomité.

SELSKAPSINFORMASJON
Kjeller Gård BK08 Boligsameie har organisasjonsnummer 912450821.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer:

912450821.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Behandlet søknader og spørsmål fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Gjennomført dugnader
- Satt opp julegran med lys på lekeplass
- Bestilt og fordelt filter til ventilasjonsanlegg.
- Bestilt service for fjernvarme
- Gjennomført husvask

Siden forrige årsmøte har følgende enheter i vårt sameie blitt omsatt: nr 2.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 07.april 2025

Kjeller Gård Bk08 Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Kjeller Gård Bk08 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	611 716	605 311	604 296	647 213
Sum driftsinntekter		**611 716**	**605 311**	**604 296**	**647 213**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	34 230	34 230	35 000
Konsulenttjenester	3	45 841	41 975	45 840	48 050
Rep og vedlikehold	4	36 879	96 264	120 000	123 999
Forsikringer		95 645	81 900	80 000	105 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 100	18 730	18 000	20 000
Energi og fyring	5	90 175	17 121	65 000	64 000
Kabel-TV og telefoni		92 132	84 436	90 000	92 132
Driftskostnader	6	150 445	84 650	93 000	95 000
Andre driftskostnader	7	2 602	15 649	13 500	4 497
Sum driftskostnader		**549 049**	**474 954**	**559 570**	**588 677**
Driftsresultat før finansposter		**62 667**	**130 357**	**44 726**	**58 536**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 074	8 268	0	0
Finanskostnad		11 696	16 864	18 000	5 013
Sum finansposter		**-3 622**	**-8 596**	**-18 000**	**-5 013**
Årsresultat		**59 045**	**121 761**	**26 726**	**53 523**
Overført til annen egenkapital	8	59 045	121 761	0	0
Sum disponering		**59 045**	**121 761**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Kjeller Gård Bk08 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		130 726	117 502
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		315 078	329 246
Kundefordringer		62 301	83 601
Sum fordringer		508 105	530 349
Bankinnskudd, kasse o.l.		453 158	416 922
Skattetrekkonto		0	12 825
Sum omløpsmidler		**961 263**	**960 095**
SUM EIENDELER		**961 263**	**960 095**

Balanse 31.12.2024

Kjeller Gård Bk08 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	351 585	292 540
Sum egenkapital		**351 585**	**292 540**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	115 069	223 446
Sum langsiktig gjeld		115 069	223 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 293	148 183
Annen kortsiktig gjeld	10	343 316	295 926
Sum kortsiktig gjeld		494 609	444 109
Sum gjeld		**609 678**	**667 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**961 263**	**960 095**

Kjeller Gård Bk08 Boligsameie

Bjørn Håkon Horpestad
Styrets leder

Eivind Bodding
Styremedlem

Ken-Raymond Andreassen
Styremedlem

Thomas Christian Deschner
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	400 704	400 704	388 056	435 000
3603	Stipulerte renter	12 000	12 226	18 000	5 013
3604	Stipulerte avdrag	101 280	102 141	108 000	115 068
3606	Kabel TV/bredbånd	90 240	90 240	90 240	92 132
3631	Fjernvarme	7 492	0	0	0
Sum felleskostnader		**611 716**	**605 311**	**604 296**	**647 213**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	5 000
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**35 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	45 841	41 975	45 840	48 050
Sum konsulenttjenester	**45 841**	**41 975**	**45 840**	**48 050**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	32 130	50 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	14 672	0	15 999
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	70 000	70 000
Vedlikehold ventilasjon	36 879	35 995	0	18 000
Vedlikehold brannsikring	0	13 467	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**36 879**	**96 264**	**120 000**	**123 999**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	10 861	11 167	15 000	14 000
Fjernvarme	79 314	5 954	50 000	50 000
Sum energi og fyring	**90 175**	**17 121**	**65 000**	**64 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	41 250	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	66 250	43 750	48 000	50 000
Gressklipping	42 945	40 900	45 000	45 000
Sum driftskostnader	**150 445**	**84 650**	**93 000**	**95 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	0	0	999
Renholdsartikler	90	0	0	0
Verktøy og redskaper	872	10 881	0	999
Annet driftsmateriale	0	3 568	12 000	0
Generalforsamling/årsmøte	440	0	0	999
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 500	1 500
Sum andre driftskostnader	**2 602**	**15 649**	**13 500**	**4 497**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	292 540	170 779
Tilført til/fra EK fra årets resultat	59 045	121 761
Sum opptjent egenkapital 31.12	351 585	292 540
Annen egenkapital 31.12	351 585	292 540
Sum egenkapital 31.12	**351 585**	**292 540**

Note 9 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2020	525 000	
Nedbetalt tidligere	354 516	
Nedbetalt i år	112 908	
Lånesaldo 31.12		57 576
Beregnet innfrielsesdato: 06.08.2025		
Sum langsiktig gjeld		**57 576**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	12 825
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 230
Forskudd fra kunder	338 508	269 386
Gjeld til boligbyggelag	171	1 900
Påløpt rente	3 572	6 595
Andre påløpte kostnader	1 064	990
Sum annen kortsiktig gjeld	**343 316**	**295 926**

Forskudd fra kunder gjelder innkreving av a konto for fjernvarme for 2024. Dette blir avregnet i 2025.
Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura fra Fortum for desember.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**515 986**	**495 862**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	59 045	121 761
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-108 377	-101 637
B. Årets endring i arbeidskapital	-49 332	20 124
C. Arbeidskapital 31.12	**466 654**	**515 986**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	961 263	960 095
- Kortsiktig gjeld	494 609	444 109
= Arbeidskapital 31.12	**466 654**	**515 986**

5079 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreassen, Ken-Raymond	**2025-04-07**	**Bodding, Eivind**	**2025-03-25**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Andreassen, Ken-Raymond		bankID Bodding, Eivind	
Navn	Dato	Navn	Dato
Horpestad, Bjørn Håkon	**2025-03-25**	**Deschner, Thomas Christian**	**2025-03-25**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Horpestad, Bjørn Håkon		bankID Deschner, Thomas Christian	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

5079 Kjeller Gård Bk08 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 06.05.2025

Sted: Skedsmohallen - Møterom 4
8 av 16 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder
Opptak av navnefortegnelse
Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Styreleder valgt til møteleder.
Linda Broklev og Thomas Deschner signerer protokoll.
Ragnhild er sekretær.

Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsmelding for 2024 i møteinkallingen, og det foreslås at den godkjennes.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 611 716 (mot budsjett 604 296)
Utgifter: 549 094 (mot budsjett 559 570)
Resultat: 62 667 (mot budsjett 44 726)
Ingen store avvik mellom budsjetterte inntekter og kostnader mot faktiske inntekter og kostnader. Det ble gjennomført en husvask i 2024. Denne ble budsjettert for under Reparasjon og vedlikehold, men ble regnskapsført under driftskostnader. Derfor har disse to seksjonene noe avvik. Sameiet har en tilfredsstillende likviditet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker til årets årsmøte.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Det er 2 styreverv og 2 varatillitsverv på valg.

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Eivind Bodding	1. valg - enstemmig valgt
Ken-Raymond Andreassen	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlemmer (2 posisjoner)

Linda Broklev	1. valg - enstemmig valgt
Ragnhild Aaraas	2. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 06.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Deschner, Thomas Christian	**2025-05-06**	**Broklev, Linda**	**2025-05-06**

Identifikasjon

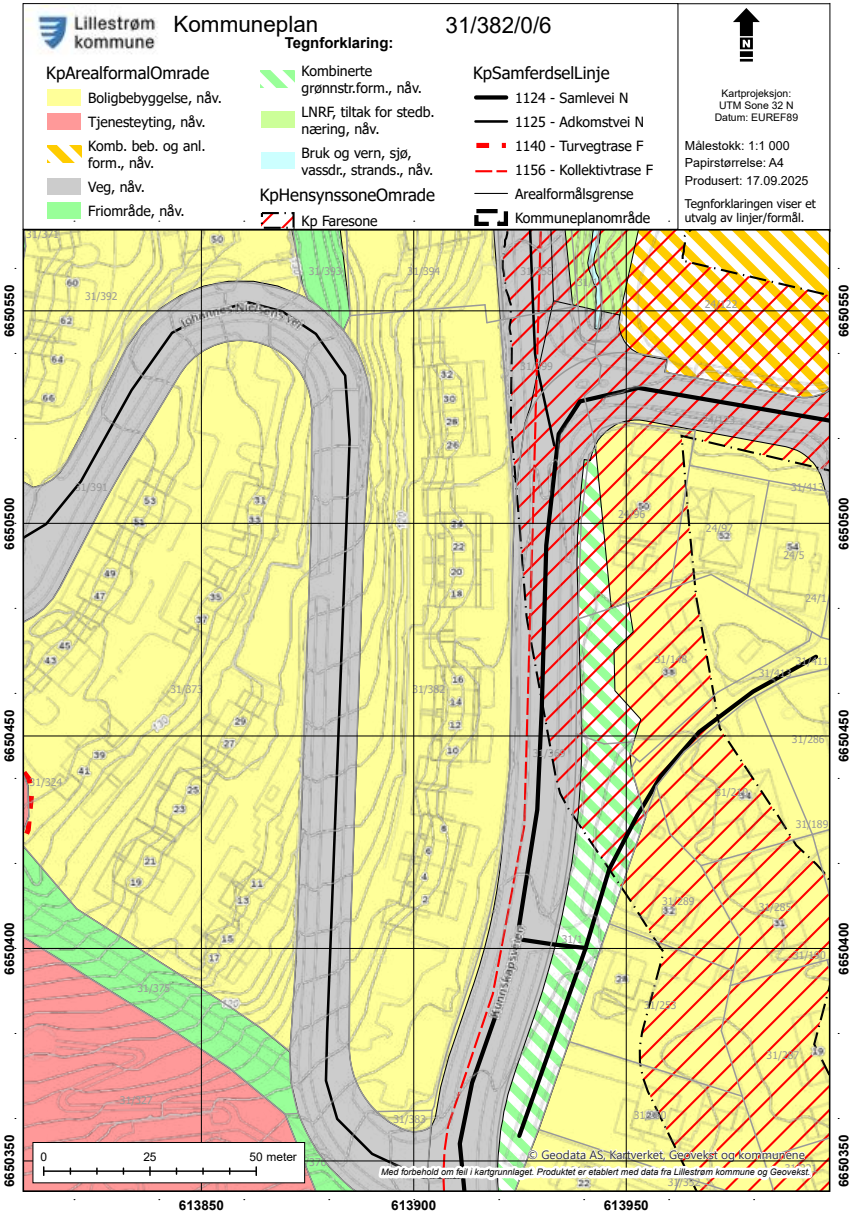
bankID Deschner, Thomas Christian

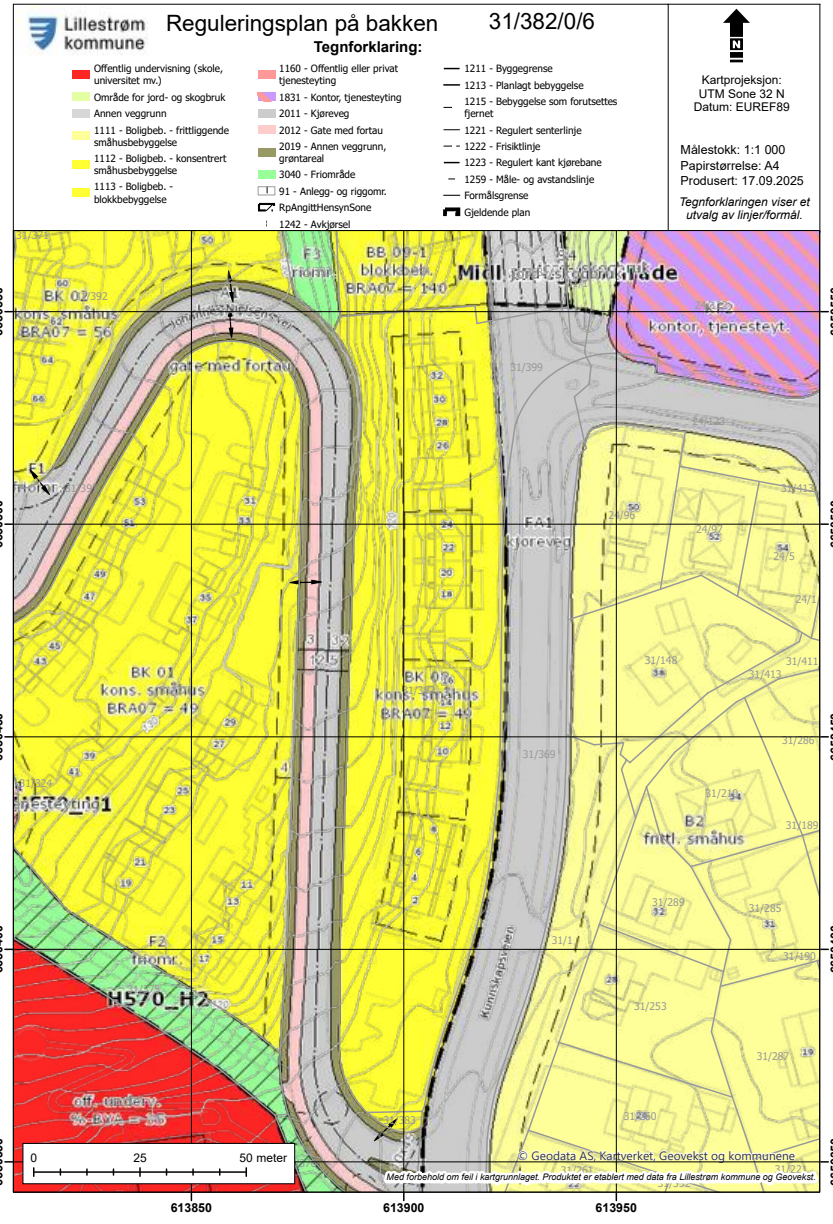
Identifikasjon

bankID Broklev, Linda

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kart og regulering


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
31/382/0/6
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1140 - Turvegtrase F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6650550
6650500
6650450
6650400
6650350
613850
613900
613950
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
31/382/0/6
Tegnforklaring:
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Område for jord- og skogbruk
Annen veggrunn
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
1831 - Kontor, tjenesteyting
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
3040 - Friområde
91 - Anlegg- og riggomr.
RpAngittHensynSone
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
BK 02
kons. småhus
BRA07 = 56
gate med fortau
F3
friomr.
BB 09-1
blokkbeb.
BRA07 = 140
kontor, tjenesteyt.
F1
FA1
kjøreveg
BK 01
kons. småhus
BRA07 = 49
BK 03
kons. småhus
BRA07 = 40
B2
fnttl. småhus
F2
friomr.
H570_H2
off. undery.
%-BYA = 35
Kunnskapsveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6650550
6650500
6650450
6650400
6650350
613850
613900
613950

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
31/382/0/6

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

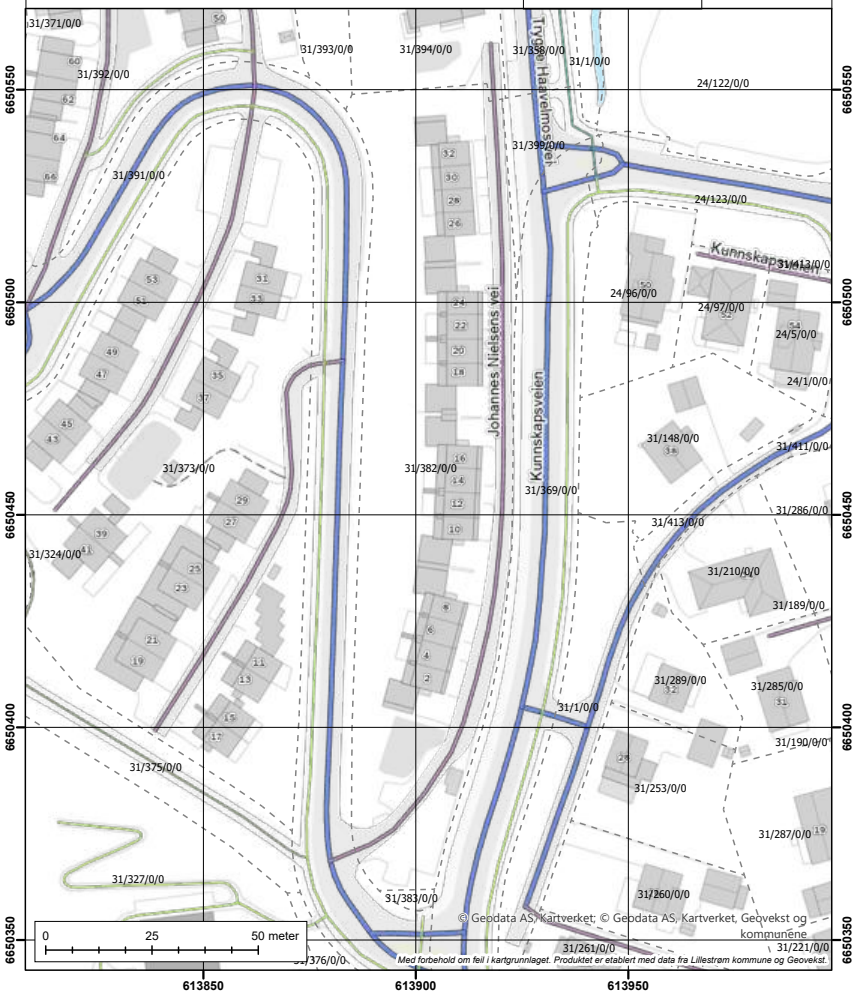
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

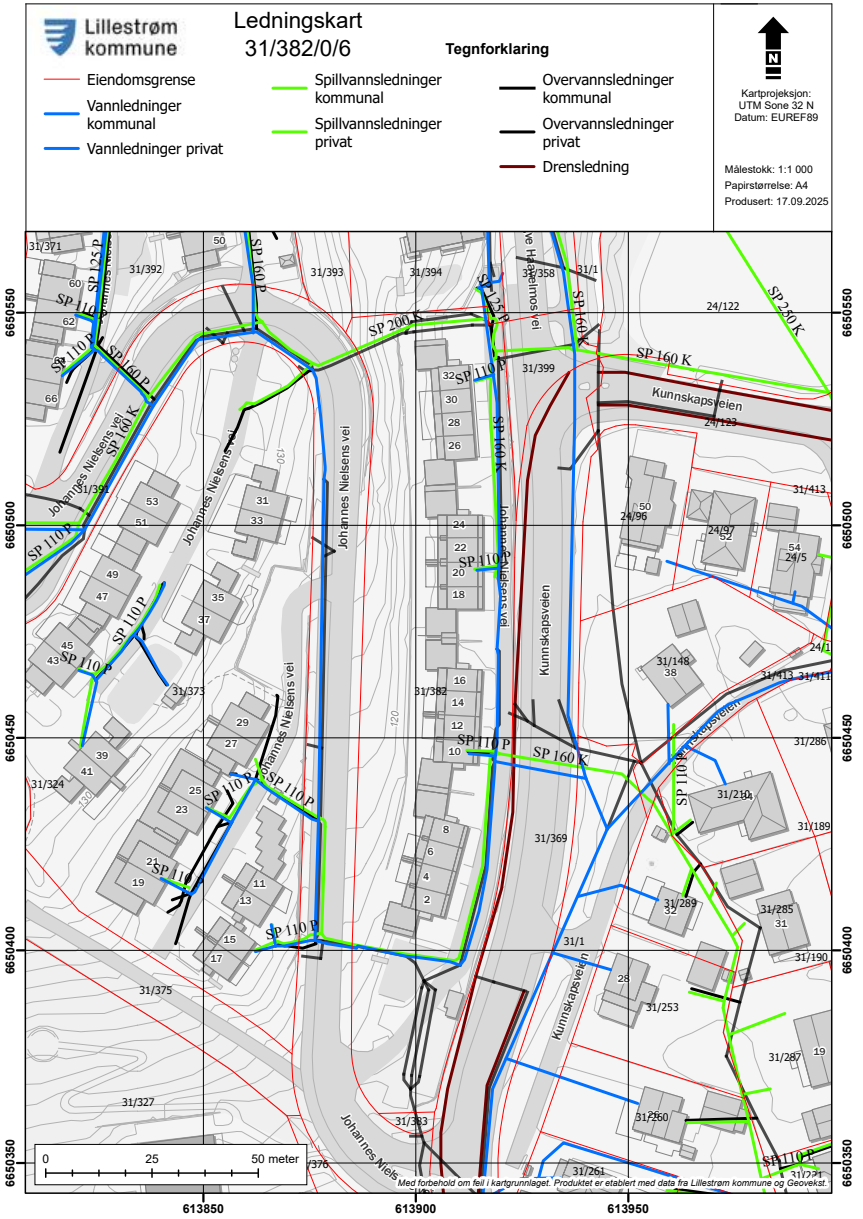
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
31/382/0/6
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Drensledning
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025
Johannes Nielsens vei
Kunnskapsveien
0
25
50 meter
613850
613900
613950
6650550
6650500
6650450
6650400
6650350
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

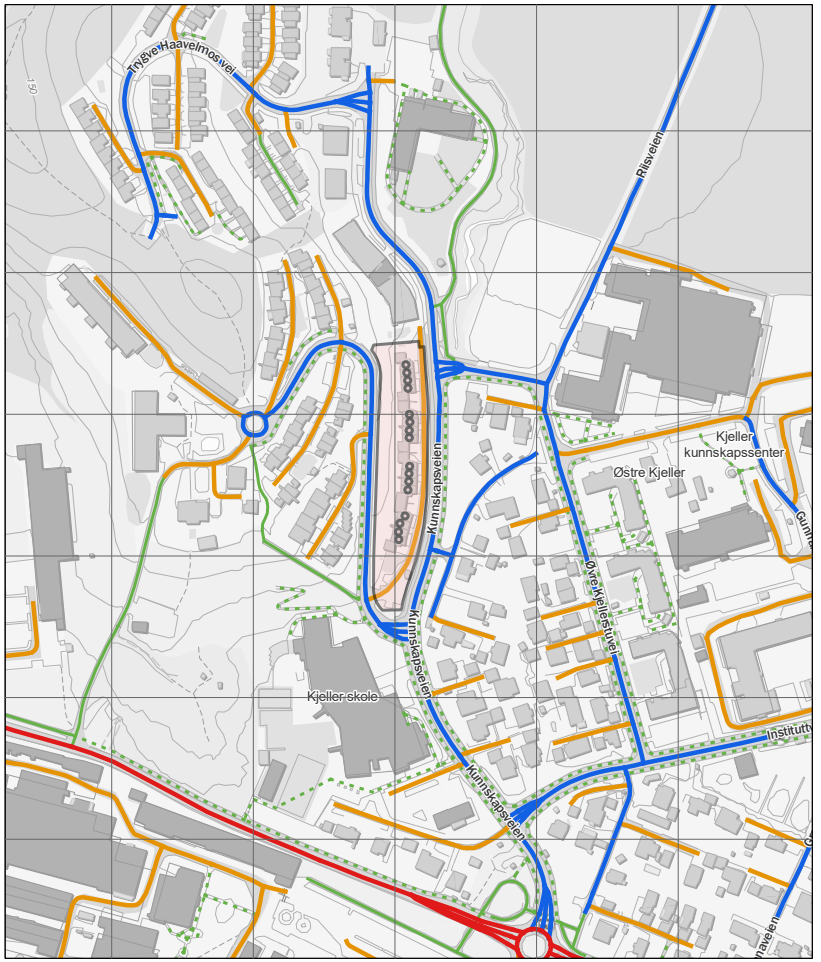
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Lillestrøm
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/382/0/6
Adresse: Johannes Nielsens vei 12, 2007 KJELLER

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/09/2025



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 31/382/0/6

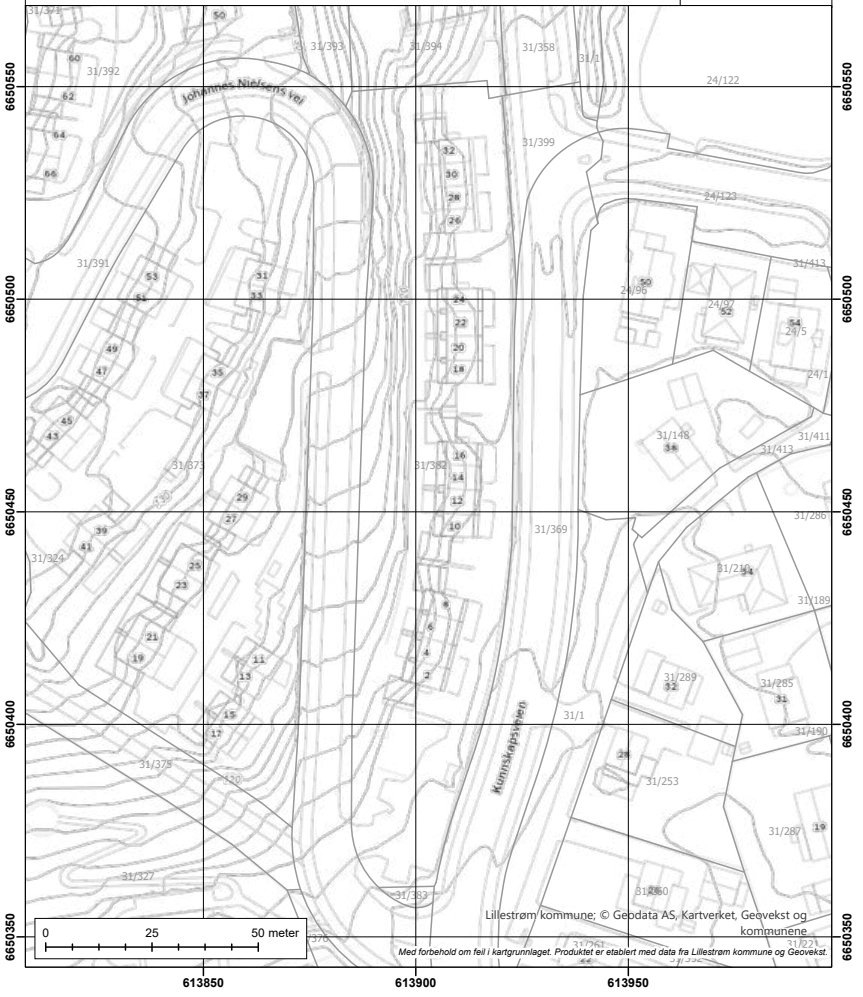
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 31/382/0/6

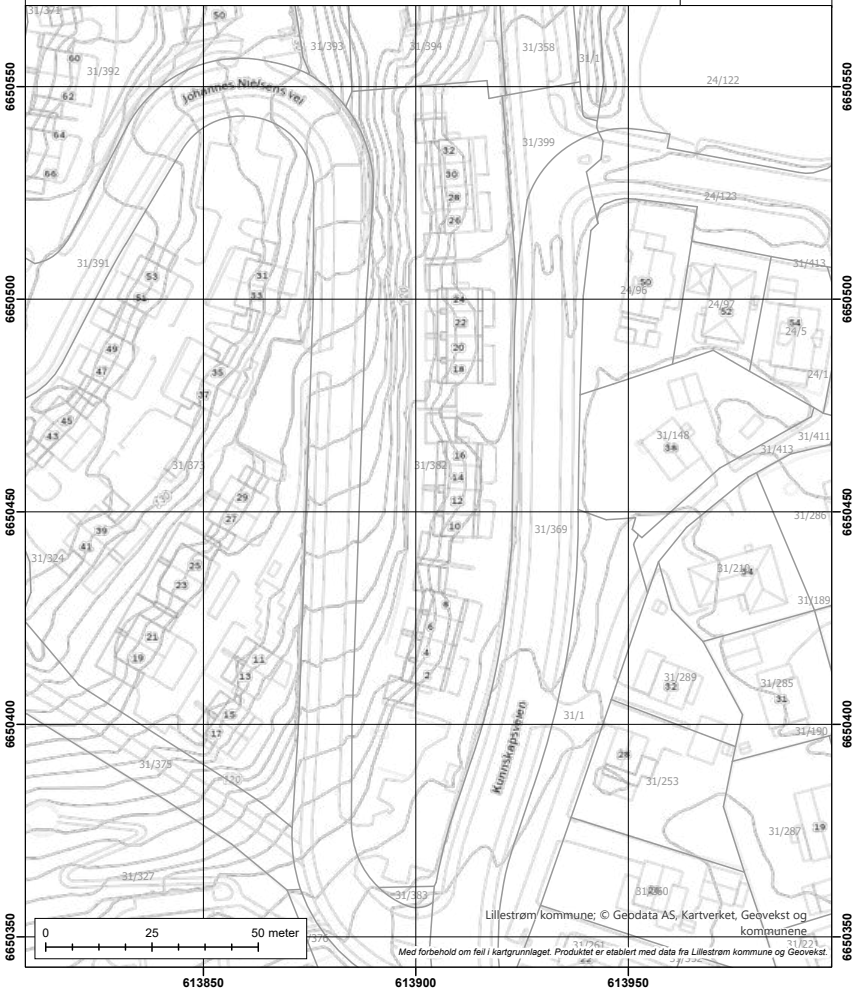
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

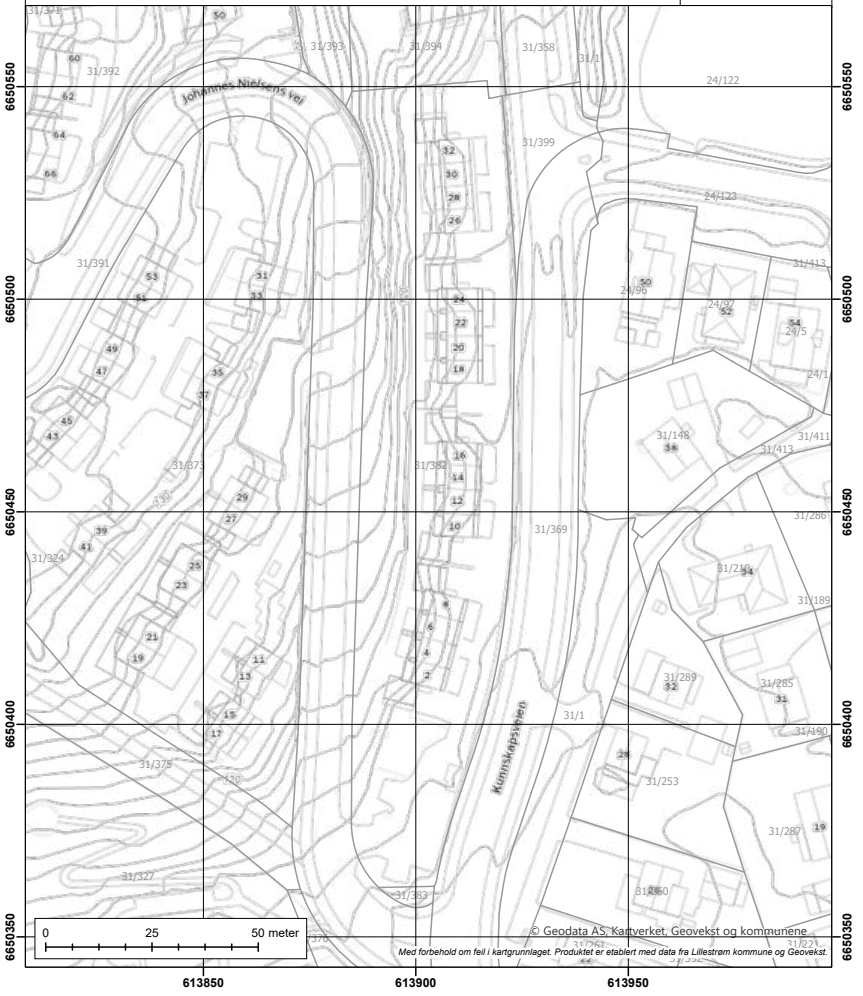
Reguleringsplanforslag over bakken 31/382/0/6

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

31/382/0/6

Tegnforklaring:

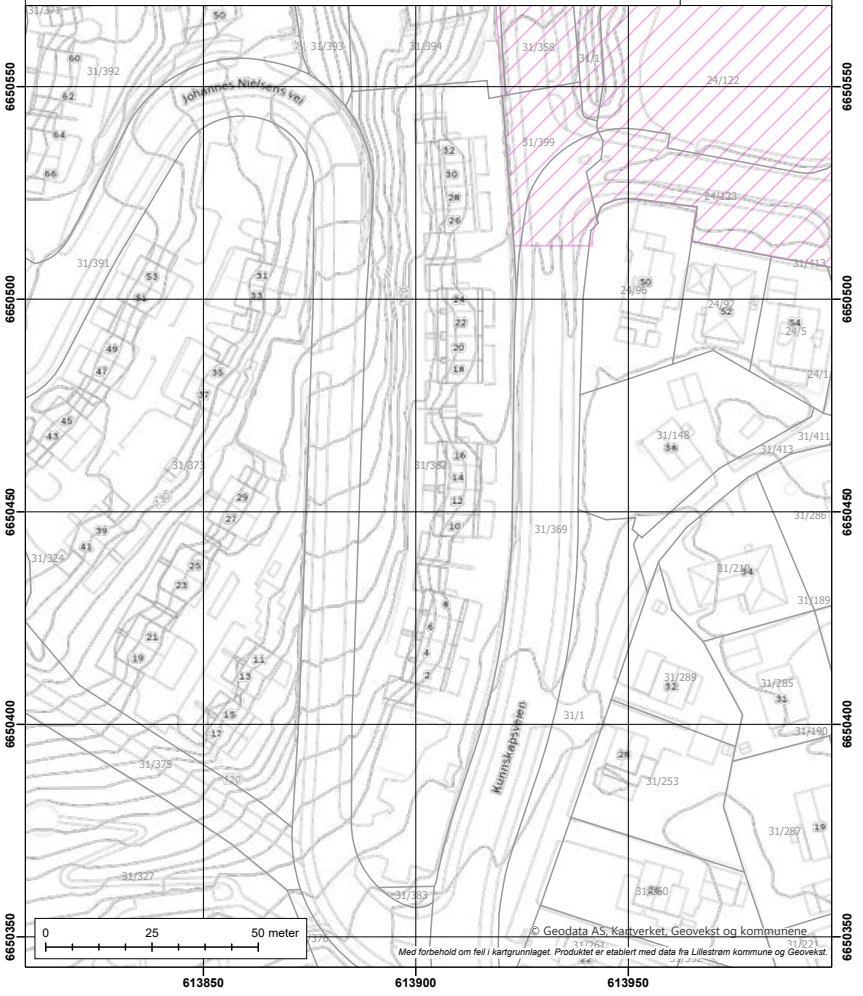
Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 31/382/0/6

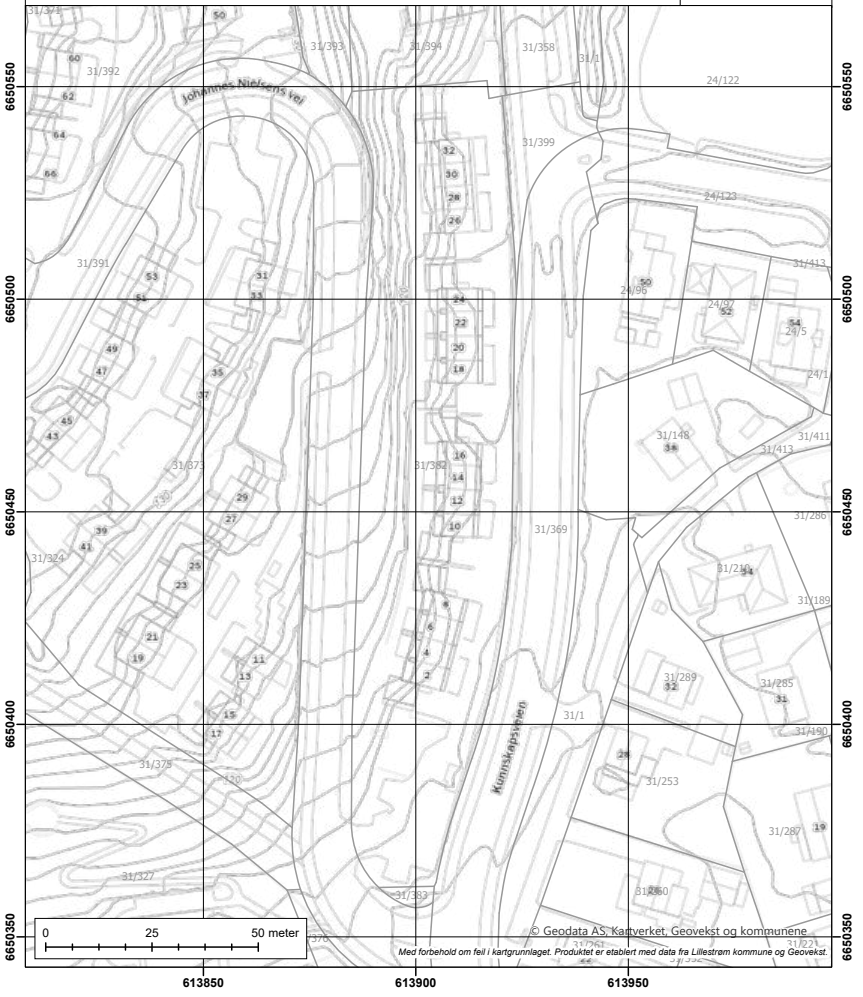
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

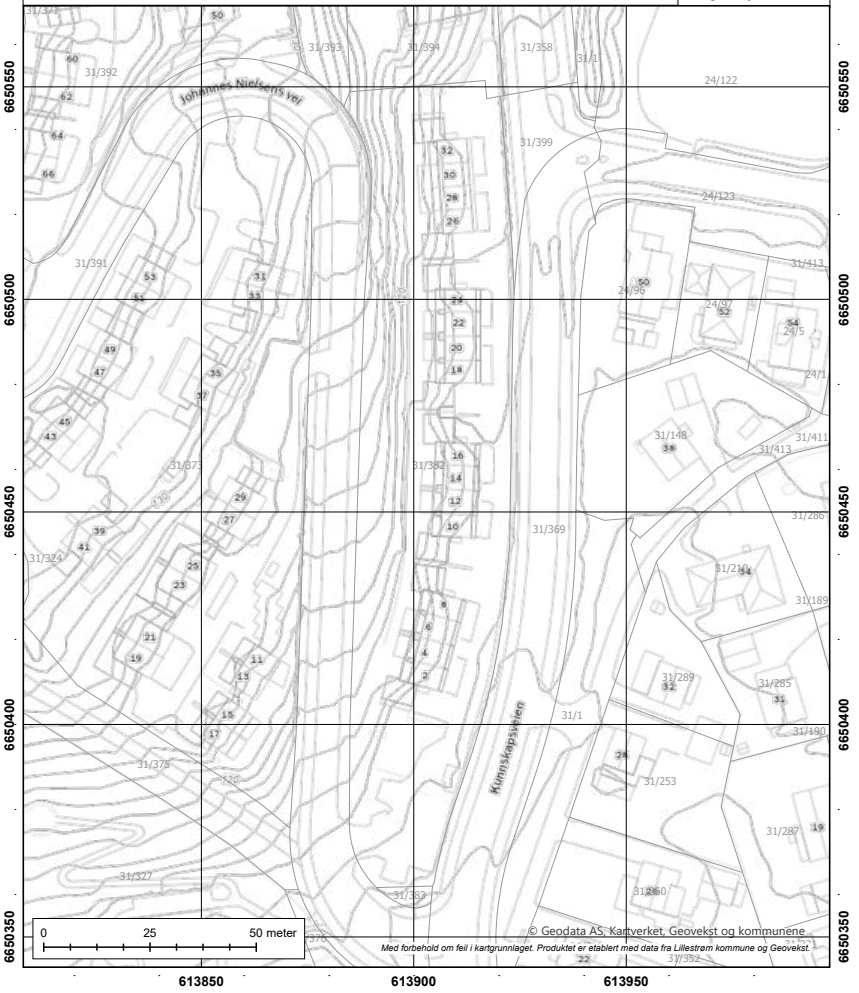
Kommunedelplan 31/382/0/6

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.09.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

478/10

30.11.2015

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KJELLER GÅRD

Gnr. 31 Bnr. 324, 252, 371, 372, 373, 375, 376, 382, 386, 391, 392, 393, 394, 396 og 397

§1 Hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging i henhold til Kommuneplanen, gi Kjeller gårdstun med eksisterende bygninger en bruk som gjør det allment tilgjengelig, samt muliggjøre gjenoppbygging av tidligere revet driftsbygning til annet formål. Planen skal sikre friområder med mulighet for turveitrasèer, samt bevare grøntdrag og fjernvirkning av kollene, spesielt fra flatene i sør.

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 1:
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
  - Bevertning
  - Forsamlingslokale
  - Utstilling
  - Museum
- Kombinert formål - Bolig/Hotell

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 2:
- Kjørevei
- Fortau
- Annen veggrunn

Grøntstruktur, pbl. § 12-5 3:
- Friområde

Forsvaret, pbl. § 12-5 4:
- Militære formål

Hensynssone, pbl. § 11-8/12-6 c):
- Bevaring

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området og miljøskisse for tunene datert juni 2009 skal være retningsgivende for prosjekteringen.

3.2 Estetikkbehandling

Dersom kommunen krever estetikkbehandling skal følgende områder behandles samlet:

- BK 01-02
- BK 03-07
- BK 08
- ***BB 09-1***
- ***BB 09-10***
- BB 11
- BB 12

3.3 Miljøbestemmelser

Veitrafikkstøy for bebyggelse og arealer avsatt til opparbeidet lekeplass må ikke overstige Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, teknisk forskrift NS 8175 og 8176, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse. For bebyggelse / lekeplass som er utsatt for høyere nivå enn fastsatt skal det utføres avbøtende tiltak i samsvar med kravene.

Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-33991:"Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse.

Viktige naturkvaliteter skal hensyntas i anleggsfasen. Viktige trær og annen viktig vegetasjon skal registreres før anleggsarbeider starter og, sammen med gårdsdammen, sikres i anleggsperioden.

All ny bebyggelse i planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Dette kan fravikes dersom det kan dokumenteres en bedre total miljøvennlig løsning enn det fjernvarme vil gi.

For byggeområdene BB 11 og BB 12 skal vibrasjonshastigheten ved sprengning eller fjerning av masse ikke overstige en toppverdi på 6 mm/s i berggrunnen under bygget på gnr. 31 bnr. 312.

Utforming av renovasjonsanlegg skal gjøres i samarbeid med ROAF.

3.4 Universell utforming

Universell utforming skal hensyntas i all prosjektering og utforming, og minst 30% av leilighetene i felt BB 09-11 skal ha livsløpsstandard. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst. Det vises til TEK, kap 12, og til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle.

Dersom hensynet til universell utforming kommer i konflikt med verne- eller bevaringshensyn knyttet til eksisterende bygningsmasse eller utomhusområder innenfor hensynsområde bevaring skal sistnevnte veie tyngst.

3.5 Arkeologiske utgravninger

Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner (id.I31258, id.131260, id.131261) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§4 Områder for bebyggelse, felt BK 01-08 og BB 09-12

4.1 Generelt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er oppgitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrense.

Maksimal % BRA for det enkelte området er vist på plankartet.

Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med maksimalt 1,2 meter, og minimum 2 meter inn fra gesims.

Innenfor formålsgrensene kan det opparbeides nødvendig privat kjøreareal, gangveier og parkering i henhold til norm nevnt i § 10.

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk.
Hovedmateriale i fasadene skal være tre. Svalgang er ikke tillatt.
Fasade mot Trygve Håvelmos vei skal bekles med naturmaterialer.

For felt BK 08 og BB 09 -12 skal estetikk- og utomhusplan forelegges HUT for godkjennelse ved rammesøknad. Denne skal redegjøre for fasadeutforming og materialvalg.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 01-07

Bebyggelsen skal samles i rekketun med felles avkjørsel fra adkomstvei. Avstand mellom husrekker i et tun skal være minimum 14 meter. Samlet lengde på enhusrekke med samme byggehøyde skal ikke overstige 30 meter.

Maksimal byggehøyde er 10 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maksimalt etasjeantall er 3 etasjer inklusive underetasje.

Bebyggelsen skal bestå av enkle hovedvolumer.

Det skal minimum søkes rammetillatelse, og vises situasjonsplan, for et samlet tun.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 08

Maksimale kotehøyder er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er tre. Tredje etasje skal være inntrukket. Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei. Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering / garasjer. Det kan anlegges garasjer/ overdekket parkering utenfor byggegrensen.

4.4 Blokkbebyggelse, felt BB 09-10

Maksimale kotehøyder for bebyggelsen er påført plankartet. Maks antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller.
Parkeringskjeller kan ikke overstige en halv etasje over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med unntak av i inn/ut-kjøringssoner.
Ingen sammenhengende fasade skal være lenger enn 48 meter.
Trapp og ramper fra internvei til inngang i 1. etasje kan ligge utenfor byggegrensene.
Disse kan overdekkes med enkel takkonstruksjon.

For felt BB09-1 er maks antall etasjer i tillegg til parkeringskjeller 4 etasjer. Parkeringskjeller kan overskride byggegrensen med inntil 6 meter mot T. Haavelmoes vei, og være synlig i full høyde mot veien. Balkonger kan overskride byggegrensene mot øst vest og nord. Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og kan ligge i liv med yttervegg og skal i så fall utformes som en helhetlig del av fasaden.

4.5 Blokkbebyggelse, felt BB 11

Maksimal byggehøyde er kote + 143. Maks antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller.
Bebyggelsen skal terrasseres.

4.6 Område for tjenesteyting (Kjeller gårdstun)

Eksisterende bebyggelse kan brukes til bevertning, forsamlingslokale, utstilling, museum eller tilsvarende. Eksisterende hovedhus, kårbolig og stabbur er regulert med eksisterende utnyttelse, gesims- og møne høyde, samt takform. Nybygg tillates ikke.
Utomhusområder skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.7 Område for kombinert formål, bolig/hotell, BB 12

Ny bebyggelse tillates brukt til bolig, hotell, bevertning, forsamlingslokale, hybelhus, og/eller forlegning.

Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt fotavtrykk og høyde lik tidligere låvebygning, revet i 1995. Den viste plasseringen på plankartet er omtrentlig. Nøyaktig plassering og høyde avgjøres ved rammesøknad på grunnlag av kartdata, påvisning i terreng samt tegninger av låven datert desember 1994, utført av arkitektkontoret Terje Solvang.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstvei A1 og A2 skal opparbeides i henhold til Skedsmo kommunes veinorm.
Veien skal ikke ha brattere gjennomsnittlig stigning enn 1:12.

Interne veier i felt BK 01-07 skal være kjørbare på fotgjengeres premisser.

Formålet Annet veiareal skal opparbeides og beplantes, og inngå som en helhet i anlegget.

I frisiktsonene skal beplantning ikke overstige 0,5 meter.

§6 Friområde

Innenfor friområdene kan det opparbeides turvei/skiløype, samt tilrettelegges for barns lek.

Områdene F1 og F2 skal være offentlige friområder. Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene. Disse skal skjøttes av Skedsmo kommune.

I F1 skal området på Kollen fra kote + 145 og høyere, enkelt opparbeides med beplantning og enkel møblering. Fra Kollen skal det etableres enkel tursti til snuplass ved gården.

I F2 (bjerkeallèen) kan trær avmerket på plankartet felles i forbindelse med opparbeidelsen av samlevei A1. Det skal plantes erstatningstrær utenfor frisiktlinjer tilsvarende det antall som felles.

Friområdene F3 – F8 skal skjøttes i fellesskap av byggeområdene grensende til respektive friområde.

§7 Militære formål

Over bakken skal området fremstå som naturområde, og det tillates kun installasjoner nødvendig for bruken av eksisterende fjellanlegg.

§8 Hensynsområde bevaring

8.1 H1, Kjeller gård

Eksisterende bygningsmasse, hovedhus, kårbolig, stabbur og hageanlegget sør for hovedbygning er bevaringsverdig. Bygningene skal bevares i sin nåværende form med hensyn til eksteriørmessige detaljer som dører, vinduer, taktekking, dekorative elementer m.m. Eventuell tilbakeføring av både bygninger og hageanlegget med alléen må gjøres fra dokumentert grunnlag og i samarbeid med antikvariske myndigheter. Riving kan ikke tillates. Før det gis tillatelse til søknadspliktige arbeider skal det foretas registrering av sonen, og utarbeides bevaringsplan for anlegget.

8.2 H2, Bjerkealléen og H3, gravplassen

Bjerkealléen er bevaringsverdig. Selboe-familiens gravsted er fredet. Skjøtsel skal gjøres i samråd med kommunen, og fra dokumentert grunnlag.

8.3 H4, gårdsdammen

Hensynssonen skal tilrettelegges for bevaring av stor og liten salamander. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for hensynsområdet i samarbeid med kommunen og Fylkesmannen. Planen skal senest foreligge ved rammesøknad for BB 12. Dersom den på plankartet viste hensynssones avgrensning kommer i konflikt med endelig plassering av BB 12 skal avgrensing være 2 meter utenfor husvegg. Innenfor sonen skal inngrep og skjøtsel foretas i samråd med kommunen. Vannstanden i dammen skal være minimum 0,5 meter.

Dersom det ved ny registrering ikke finnes salamandere i dammen, faller hensynssonen med bestemmelser bort.

Innenfor sonen skal dammen gjerdes inn. Inngjerdingen skal være forskriftsmessig, hensynta salamanderne, og gis estetiske kvaliteter tilpasset et helhetlig utomhusanlegg for gården.

8.3 H5, hagemarksområde

H5 omfatter deler av lokalitet 98, hagemarksområde. Eksisterende vegetasjon skal registreres, og det skal utarbeides en helhetlig plan for skjøtsel av området.

§9 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avvik inntil fem meter, eller avvik som gir en bedre helhetlig løsning, tillates. Avkjørsel skal markeres med belegg el. lignende.

Adkomst til den enkelte bolig skal være felles og eies av de enhetene den betjener i fellesskap.

Gårdstunet skal ha ny adkomst fra adkomstvei A1. Adkomst til gården fra RV 22 stenges for kjøring. Adkomsten skal opprettholdes som allment tilgjengelig tursti og tilrettelegges ved alminnelig vedlikehold av grunneier. Forsvarsanlegget beholder adkomst fra RV 22.

Felt BB 11 og BB 12 skal ha felles adkomst til parkeringskjellere over felt BB 11 fra avkjørsel vist med pil fra A1. Avkjørsler fra snuplass i enden av A1 skal ha nedsenkning utarbeidet i samråd kommunen. Avkjørsel og vei innenfor BB 11 skal utformes slik at salamandere kan krysse veien, eventuelt med i amfibiegang.

§10 Parkering

Parkering skal plasseres og etableres som en integrert del av anlegget.

Parkering for alle felt skal være etter den til enhver tid gjeldende p-norm for Skedsmo kommune. For boenheter under 60 m2 regnes maksimalt 1 plass.

For felt BK 01-07 skal det være en p-plass ved boligen. Resterende plasser skal plasseres samlet på terreng ved inngangen til det enkelte tunområde. Felles parkering tillates oppfylt innenfor annet felt.

Parkering for BB 09 -12 skal være i parkeringskjeller, eller på annen måte under terreng. Inntil 25% av plassene kan anrettes på terreng. For felt BB 12 skal p-plasser på terreng anlegges felles med, og innenfor, felt BB 11. Parkering for eksisterende bygninger i hensynssone H1 skal være på terreng i tilknytning til gårdstunet eller innenfor felt BB 11. Parkering på terreng for felt BB 1112 kommer i tillegg til regulert utnyttelse for felt BB 11.

§11 Utomhus

For byggeområdene skal det utarbeides utomhusplan for det enkelte felt som skal godkjennes senest ved gitt igangsettingstillatelse for feltet. Utomhusplanen skal vise terreng, beplantning, belegg og leke- og uteoppholdsarealer. Felles kjørbart areal skal ha minste bredde tilpasset uttrykningskjøretøy. Fartsgrense skal være maksimalt 10 km/t. 10 km/t.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) for felt BK 01 - 07 er 80 m2 per boenhet, og for felt BK 08 er MUA 50 m2. For felt BB 09-10 er MUA 25 m2. Balkonger, terrasser og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal.

For felt BB 12 kan det avsettes privat uteareal inntil tre meter fra husvegg.

I felt BK 01-08 skal felles trafikkområder opparbeides med tydelige soner i belegg og beplantning utformet på fotgjengeres premisser, og med fartsdempende tiltak.
Det skal opparbeides minimum en nærlekeplass pr. felt. For felt BK 01-08 skal lekeplassens størrelse være min. 120 m2 for 10 boenheter, 150 m2 for 16 boenheter,
og 200 m2 for 30 boenheter. For felt BB 09 ***og BB 09-1*** skal det opparbeides et samlet lekeareal på minimum 200 m2. Felt BB 10-11 skal ha nærlekeplass på minimum 100 m2. Alle lekeplasser skal utføres i samsvar med Skedsmo kommunes vedtekter:
Bestemmelser om lekeplasser for barn i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplaner for boliger.

Det skal utarbeides en egen plan for lokal overvannsdisponering av overvann etter kommunens normerte krav, med angivelse av alternative flomveier, samt plan for felles anlegg av vannforsyning og avløp. Planene skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte felt.

Varig overvannshåndtering fra felt BB 11 og BB 12 være utformet slik at den ikke bidrar til økt overvannsbelastning for Statsbyggs eiendom, gnr. 31,bnr. 312.
Midlertidig avrenning i anleggsperioder skal utformes slik at infiltrasjonsgrøftene øst for bebyggelse på gnr. 31, bnr. 312 ikke blir påvirket.

§12 Rekkefølgebestemmelser

Lekeplasser og felles utomhusområder i et felt skal være opparbeidet før brukstillatelse for gjeldende felt gis.

Adkomst A1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 02, BB 11 og BB 12.
Adkomst A2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 05-07.

Anlegg for overvannsdisponering samt fellesanlegg for vannforsyning og avløp skal være ferdigstilt og godkjent før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen innenfor det enkelte felt.

I F1 skal utsiktspunktet "Kollen" med tursti som beskrevet i §6 være opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av A1. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Før igangsettingstillatelse gis for felt BB 11 og BB12 skal Statsbygg og Justervesenet være orientert om konsekvenser av byggearbeidene for gnr. 31 bnr. 312. Ved utførelse skal Statsbygg som eier og Justervesenet som bruker av gnr. 31 bnr. 312 være varslet om tidspunkt, varighet og omfang av sprengning eller fjerning av fast masse minimum 2 uker før planlagt utførelse.

27.08.2010

Revidert §3.3 i hht. Vedtak i Kommunestyret sak 10/87, 29.09.2010.

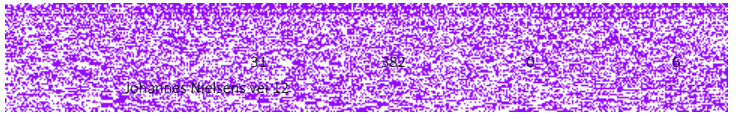
Revidert § 3.2, § 4.4 andre avsnitt og § 11 fjerde avsnitt, etter mindre endring vedtatt i HUT sak 16/2, 06.01.2016. Vedtatt med tillegg i § 4.1 femte avsnitt. ***Alle endringer/tillegg i rødt og kursiv.***





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 17.09.2025

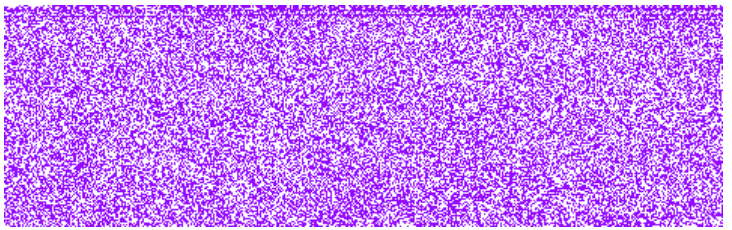


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



Ferdigattest og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

Skaara Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO
Att. Janeche Bull Borander

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/785	Per Christian Tellefsen, 66938431	19.12.2018

Saksnr.:2011/785
Vedtaksnr.(DS):18/1043

Ferdigattest revidert - felt BK 08 Kjeller gård - rekkehus - gnr 31 bnr 382 (tidl. gnr 31 bnr 1) - Johannes Nielsens vei 2 - 32

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Rekkehus - Johannes Nielsens vei 2 - 32, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 382	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 11/714	05.09.11	Rammetillatelse
PS 11/63	16.11.11	Politisk behandling/vedtak av utomhusplan og arkitektur
DS 12/141	17.02.12	Igangsettingstillatelse 1
DS 12/575	04.07.12	Igangsettingstillatelse 2
DS 12/1068	17.12.12	Midlertidig brukstillatelse
DS 14/199	12.03.14	Midlertidig brukstillatelse – revisjon I
DS 14/546	20.06.14	Midlertidig brukstillatelse – revisjon II
DS 15/5	05.01.15	Revidert midlertidig brukstillatelse III
DS 15/1188	01.03.16	Revidert midlertidig brukstillatelse IV
DS 16/527	19.06.16	Revidert midlertidig brukstillatelse V
DS 16/1053	05.12.16	Revidert midlertidig brukstillatelse VI
DS 18/822	24.10.18	Ferdigattest

Merknader:

- Ferdigattest revidert gis på grunnlag av gjennomføringsplan versjon 6, datert 12.10.18 og i henhold til anmodning fra Skaara Arkitekter AS av samme dato samt epost 19.12.18 fra Kjeller gård BK 08 Boligsameie v/Kari Elisabeth Fjærli vedr. feil angivelse av skorsteinstype i opprinnelig ferdigattest.
- Boligene har ett løps skorsteiner
- Avfallsplan / kvittering for innlevert avfall er dokumentert i søknad om midlertidig brukstillatelse, 26.11.12.
- Tilstrekkelig VA-dokumentasjon for ferdigattest foreligger.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

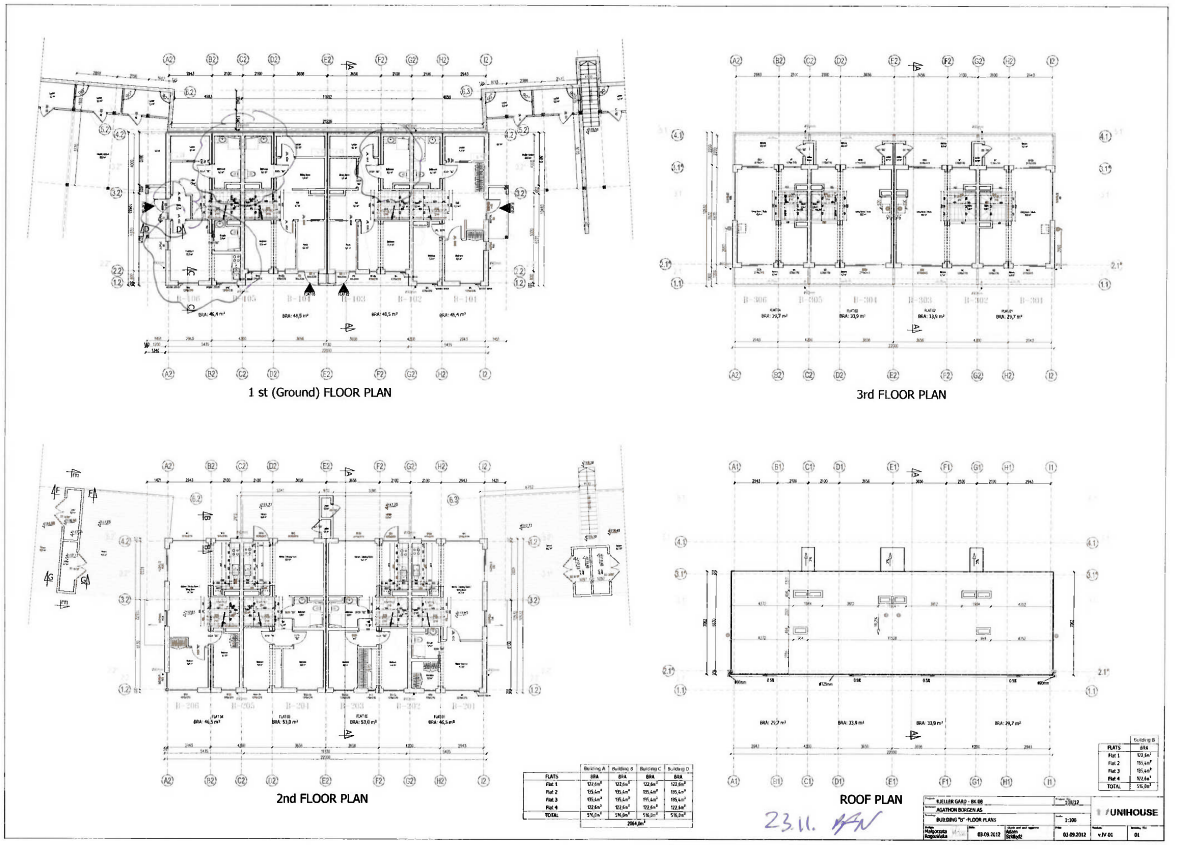
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

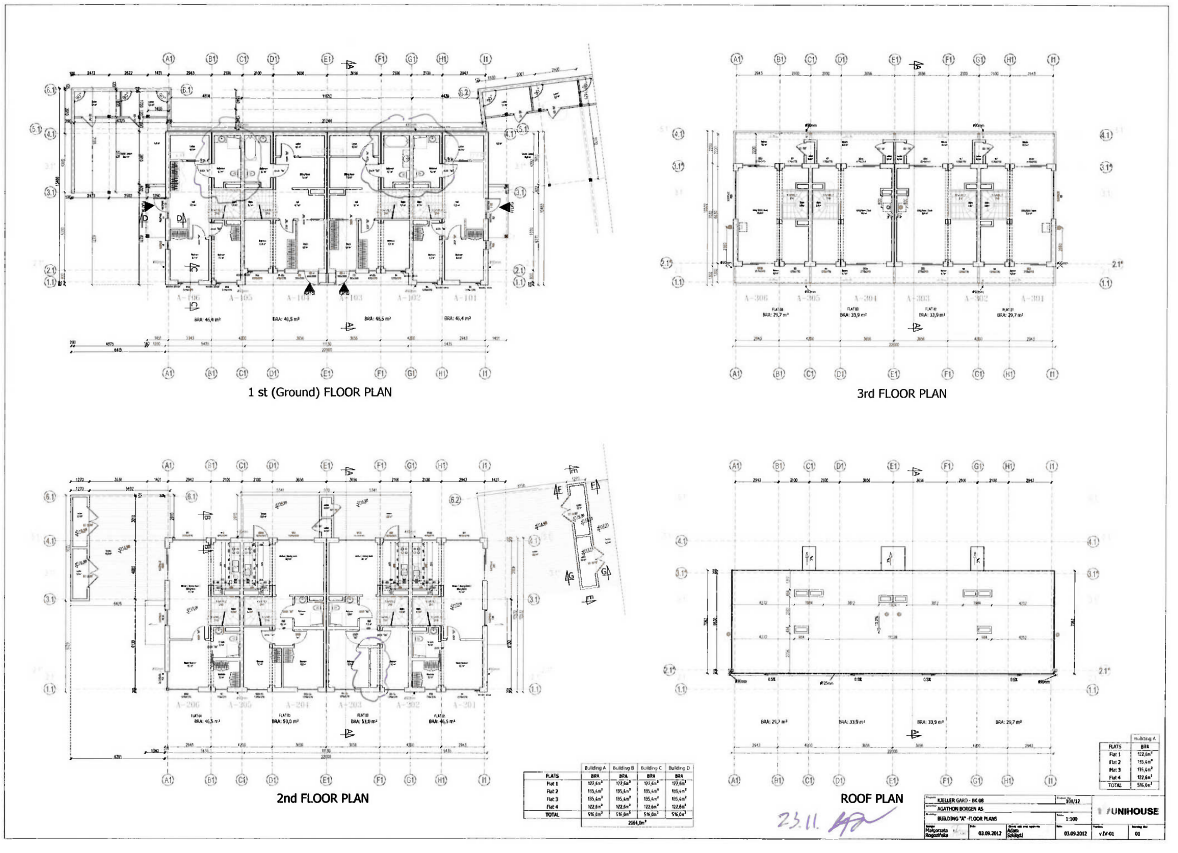


1 st (Ground) FLOOR PLAN

3rd FLOOR PLAN

2nd FLOOR PLAN

ROOF PLAN

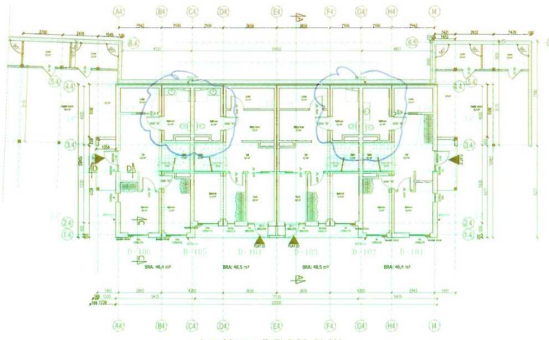


1 st (Ground) FLOOR PLAN

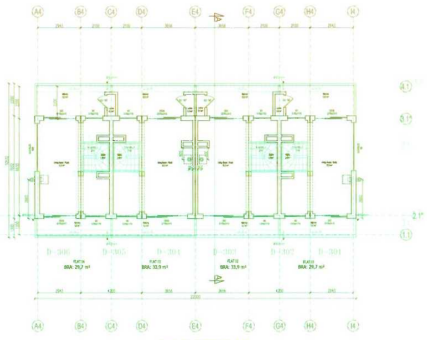
3rd FLOOR PLAN

2nd FLOOR PLAN

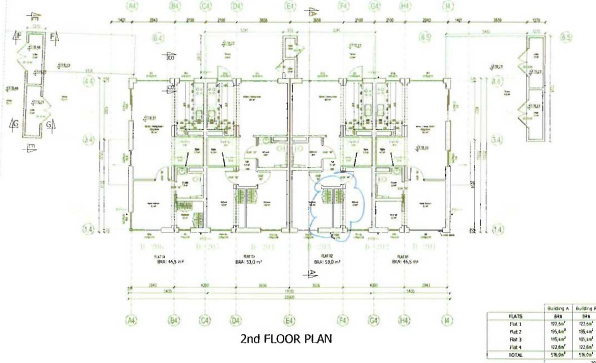
ROOF PLAN



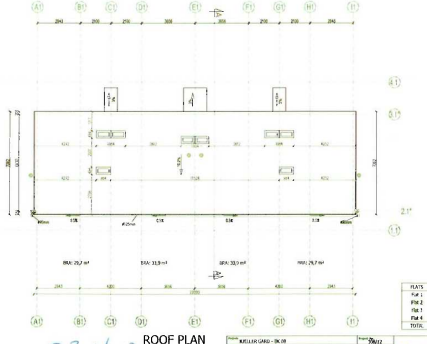
1 st (Ground) FLOOR PLAN



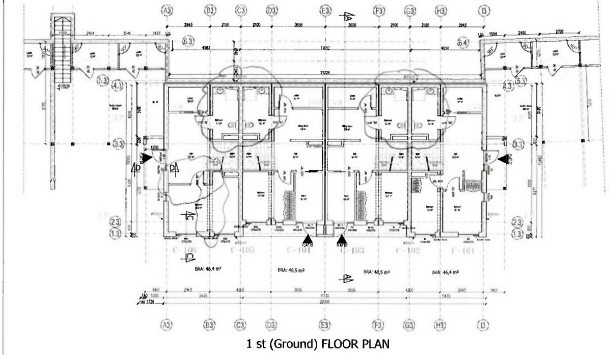
3rd FLOOR PLAN



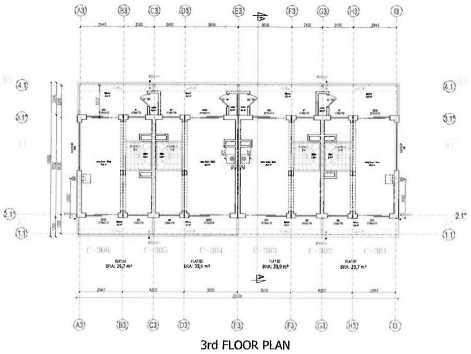
2nd FLOOR PLAN



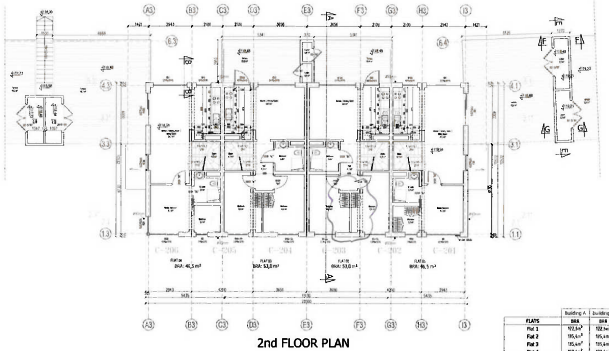
ROOF PLAN



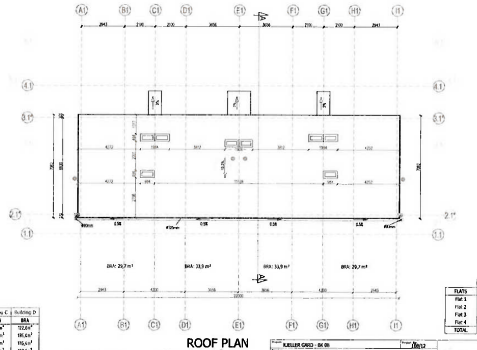
1 st (Ground) FLOOR PLAN



3rd FLOOR PLAN



2nd FLOOR PLAN

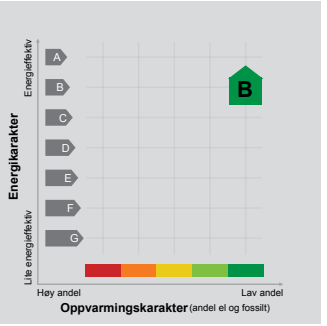


ROOF PLAN

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Johannes Nielsens vei 12
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300244491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168071
Dato	13.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 19 039 kWh pr. år

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

9 339 kWh elektrisitet	9 700 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

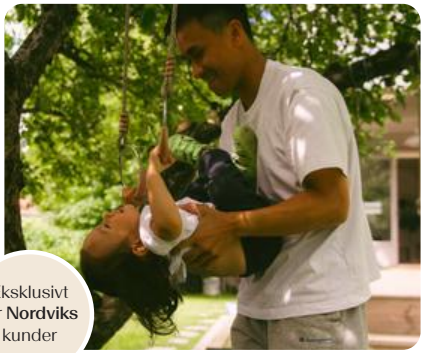
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 60-0350/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johannes Nielsens vei 12 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 31, bnr 382, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no