NORDVIK

Brauterstubben 60

4 soverom | 138 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Brauterstubben 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekkert & moderne rekkehus fra 2022 | Solrike uteplasser| 3 p-plasser, én m/lader | Fjernvarme & vannbåren varme|2 Bad

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**209 090,-**
Totalpris	**8 529 218,-**
Fellesgjeld	**70 128,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 269,-**
BRA-i	**138 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

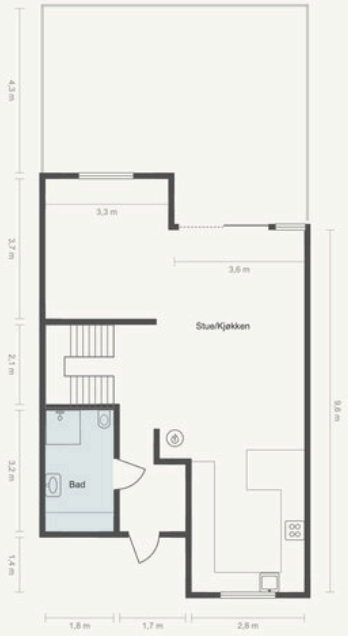
Kort fortalt

Velkommen til Brauterstubben 60!
En lekker og moderne familiebolig fra 2022, beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Kjeller. Boligen holder en gjennomgående høy standard med moderne materialvalg og en praktisk planløsning godt tilpasset familielivet. Her får du fire soverom, åpne og sosiale oppholdsrom, to delikate bad og flotte uteplasser med gode solforhold.

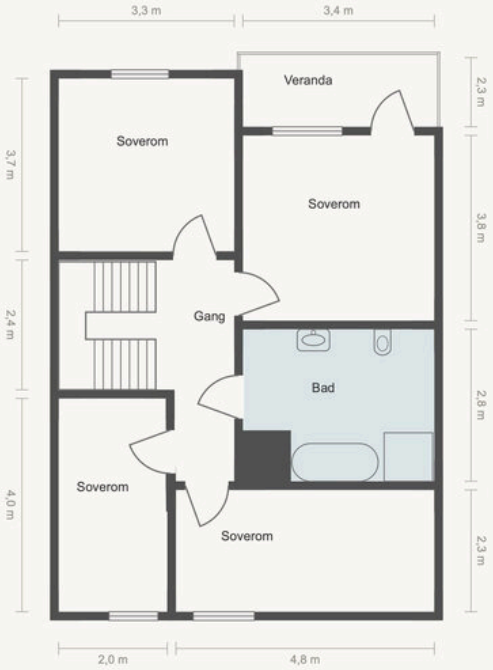
Høydepunkter:
Moderne rekkehus fra 2022
Fire romslige og gode soverom
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Stilrent HTH-kjøkken med hvitevarer
To delikate bad, ett i hver etasje
Solrik terrasse og hyggelig veranda
Fjernvarme, gulvvarme og peisovn
To garasjeplasser, én med ladeboks
Biloppstillingsplass utenfor boligen
Innvendig plissegardiner
Tilvalg for Ca. Kr 200.000
Familievennlig

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 73 kvm

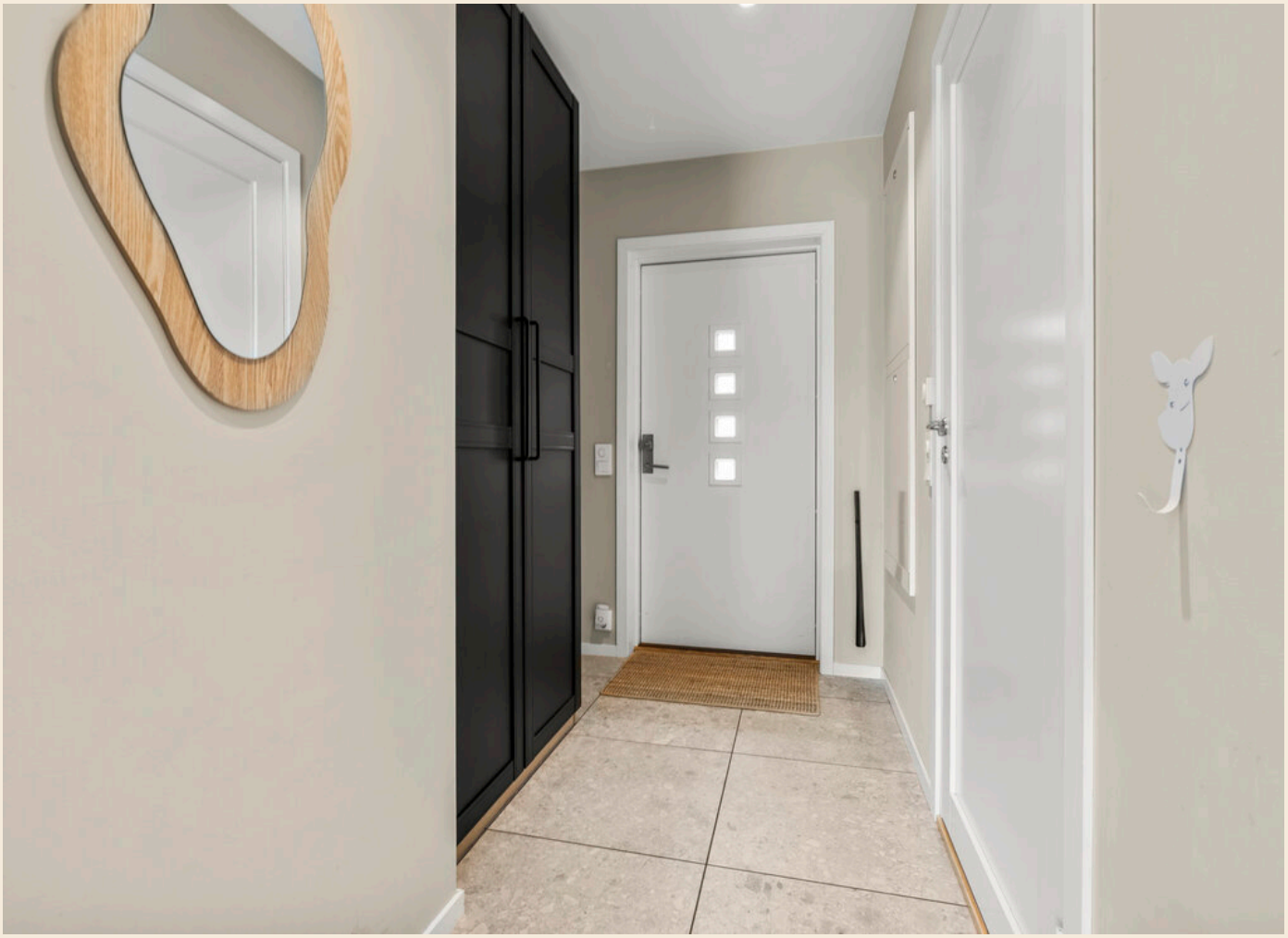


1. etasje
Brauterstubben 60
Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er



2. etasje
Brauterstubben 60
Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm








































FARGET
HVIT
Hisense
SAMSUNG






SÁPO














Gabriel


Laura


58





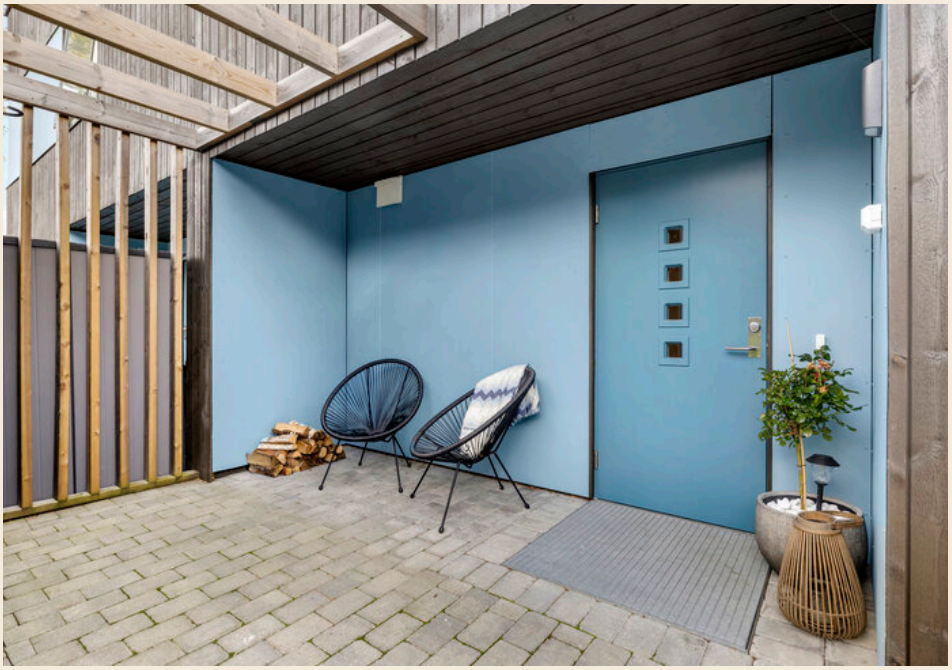
Nordvik Lillestrøm v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Brauterstubben 60! Foto: Mads Petter Karlsen



En lekker og moderne selveierleilighet i rekkehus fra 2022, beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Kjeller.

Boligen holder en gjennomgående høy standard med moderne materialvalg og en praktisk planløsning godt tilpasset familielivet.





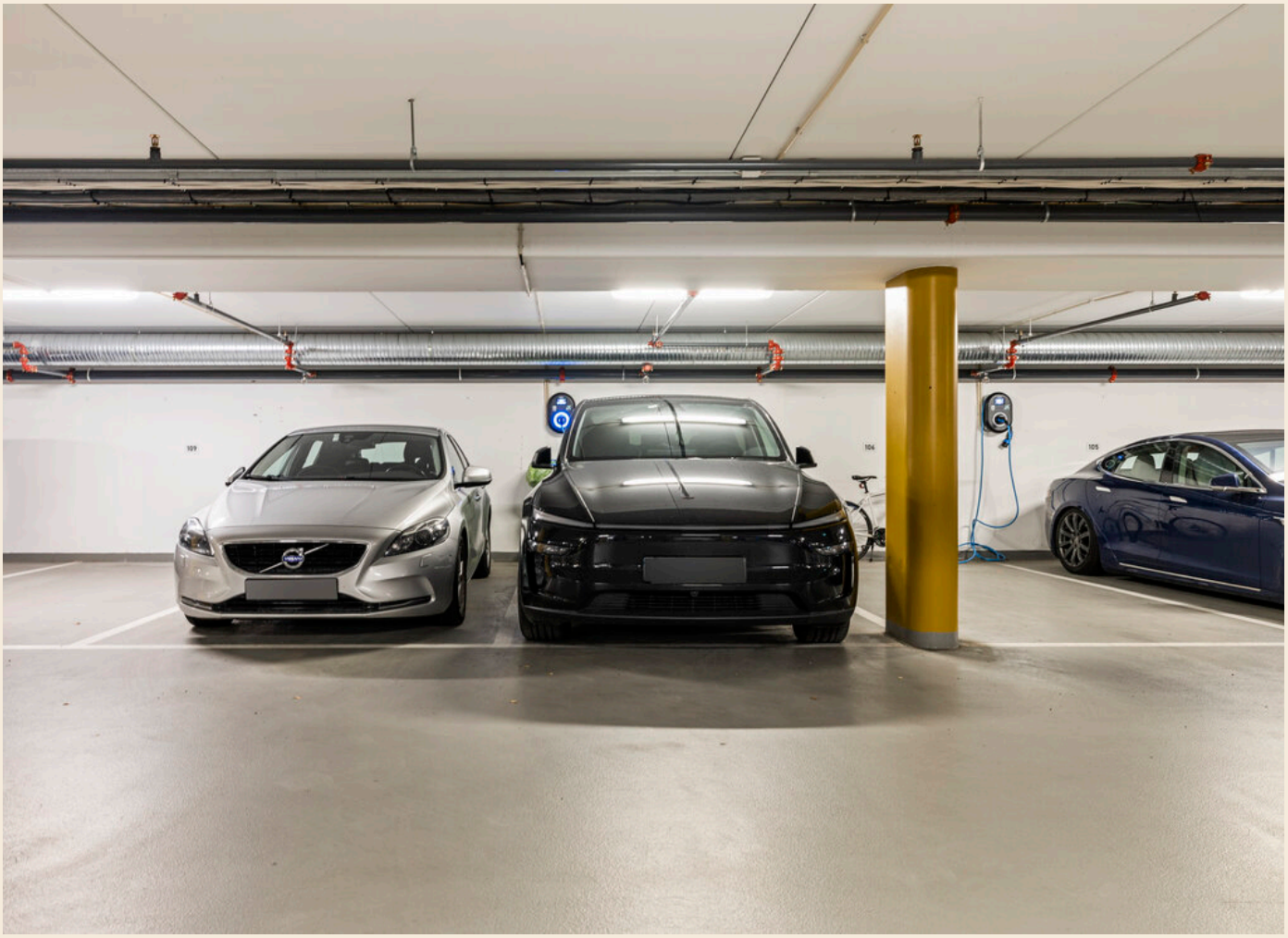
Velkommen inn til en innholdsrik familiebolig med en familievennlig planløsning over to etasjer!

Like i nærheten finnes hyggelige leke- og fellesarealer - ypperlig for barnefamilien.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0409/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brauterstubben 60, 2007 KJELLER
Gnr 26, bnr 111, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Victor Eriksson Grodås
Silje Louise Tvedte

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)
70 128,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 320 128,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
224 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 529 218,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 544 218,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 138 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold. Solen kommer opp på fremsiden av boligen, og hagen har sol fra ca. kl. 14.00 og frem til solnedgang.

Innhold
1. etasje:
Entré, stue/kjøkken og bad.
Utgang til terrasse på ca. 40 m².

2. etasje:
Gang, bad og fire soverom.
Utgang til veranda på ca. 8 m².

Annet:
Utvendig bod på ca. 5 m².

Standard
Entré
Boligen har adkomst via et pent og innbydende

inngangsparti med praktisk utvendig bod i tilknytning til boligen. Innvendig ønskes du velkommen inn i en lys entré med et moderne og gjennomført uttrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og planløsningen leder naturlig videre inn til boligens åpne og sosiale oppholdsrom.

Stue
Stuen er romslig og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkken og spiseplass skaper en sosial og innbydende allromsfølelse, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovnen tilfører lunhet og hygge på kjølige dager, mens vannbåren gulvvarme i 1. etasje bidrar til en behagelig innetemperatur. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 40 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og byr på god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken
Stilrent og moderne HTH-kjøkken fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Den åpne løsningen mot stue og spiseplass gir en luftig og sosial romfølelse, og gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad 1. etasje
Lekkert og moderne bad med et stilrent og gjennomført uttrykk. Rommet har fliser på gulv og vegger, slette overflater i himlingen og innredning med glatte fronter. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj på gulv, samt opplegg for vaskemaskin. En praktisk og delikat løsning godt tilpasset en travel hverdag.

Bad 2. etasje
I 2. etasje finner du boligens andre bad, praktisk plassert i samme etasje som soverommene. Badet er romslig og delikat med fliser på gulv og vegger, moderne innredning med god oppbevaringsplass og et stort, belyst speil. Her får du både dusj og badekar – en svært praktisk løsning for familien og et komfortabelt bad for både raske morgener og avslappende kvelder.

Soverom
Boligen har fire gode soverom, samtlige praktisk samlet i 2. etasje. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og en omfattende garderobeløsning. De øvrige soverommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter, og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Fra ett av soverommene er det utgang til en hyggelig veranda på ca. 8 m² med luftig utsyn over nærområdet og de grønne fellesarealene. Etasjen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Parkering
Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, hvorav den ene er utstyrt med ladeboks for elbil. I tillegg disponerer boligen en biloppstillingsplass utenfor boligen. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er iht. vedtektene seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene og ligger i garasjekjeller under bebyggelsen. Kostnader knyttet til garasjeplassene er inkludert i felleskostnadene.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger har etablert skillevegg mot nabo, tujahekk, platting og markise.
Det er også montert innvendig plissegardiner på alle vinduer samt satt inn 17 ekstra downlights.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Nybygg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takst - 2026.

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? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst.- 24.sept 2026.

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: Områderegulering Kjeller Nord.
https://ife.no/nabo/byggeprosjekter-pa-kjeller/mindre-endring-av-omraderegulering/.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Erik Wiklund Nordnes

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført i 2022 med grunnmur i betong og støpt plate på mark. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig malt panel, og taket er tekket med asfaltbasert takpapp. Boligen har ytterdører i tre, samt veranda og terrassedører fra byggeår. Vinduer er utstyrt med isolerglass fra byggeåret. Utvendig finnes en terrasse på 40 m² og en veranda på 8 m² i trekonstruksjon.

Alle bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG1).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Drenering: Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.
- Bad 1. og 2. etasje: Badene er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Innbo og løsøre
Stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin medfølger handelen og overtas i den stand de er ved overtakelse, uten garantier. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Lampe over spisebordet.

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. I henhold til sameiets vedtekter skal leietaker underrettes skriftlig til styret ved utleie av boligen.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er tilknyttet fjernvarme og har vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg i 2. etasje. Det er i tillegg montert peisovn.

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at boligen hadde et strømforbruk på ca. 4 199 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 269,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3 540,-
Internett/TV: kr 329,-
Parkering: kr 400,-

Felleskostnadene inkluderer: Internett/bredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, parkering, strøm og oppvarming i fellesarealer, forretningsførsel m.m. Listen er ikke uttømmende.

I tillegg kommer kostnader til fjernvarme og varmt

tappevann etter faktisk forbruk. Kostnadene faktureres månedlig via felleskostnadene og avregnes årlig per 31.12. gjennom Techem. Disse kostnadene er ikke inkludert i de oppgitte faste felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de faste månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de faste felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 1 674,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Havretoppen Sameie, orgnr. 830830642

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av totalt 78 boligseksjoner, fordelt på 52 seksjoner i 5 blokker og 26 seksjoner i 4 rekkehus.
- Sameiet har kollektiv avtale om TV og internett med Telia.
- Sameiet har felles garasjeanlegg med ladeanlegg for elbil.
- Sameiet har løpende service- og vedlikeholdsavtaler knyttet til blant annet tekniske anlegg og fellesarealer.
- Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester (fjernvarme og varmt tappevann avregnes etter den enkelte seksjons faktiske forbruk).

Fra sameiets årsrapport 2025 og protokoll fra årsmøtet 2026:
- Sameiet har i perioden hatt fokus på økonomi, energi, vedlikehold og oppfølging av reklamasjonssaker. Som følge av økte kostnader, særlig kommunale avgifter, ble felleskostnadene økt med 15% fra 01.01.2026. Styret har samtidig arbeidet med kostnadsbesparelser og gjennomgang av eksisterende avtaler.

- Det er avdekket et svinn på varme/energi i fellesanlegget på ca. 30-35%, tilsvarende ca. kr 310 000. Styret har rettet krav om rekalkulering og ny avregning fra Techem, og det er innført månedlig avregning av fjernvarme.

- Sameiet har hatt flere forhold som følges opp som reklamasjonssaker. Det arbeides med en samlet oversikt over reklamasjoner siden overtakelse, og uavhengige fagpersoner innen blant annet VVS, fasade, sprinkler, ventilasjon og rør er involvert i tekniske vurderinger. Forhold ved fasadepanel/spikring og ventilasjonsanlegget følges opp, og avvik avdekket ved kontroll av lekeplass er meldt som reklamasjon.

- Sameiets fasader har også vært gjenstand for vedlikeholdsarbeider. Våren 2026 ble det akseptert et nytt tilbud på maling av fasadene, og fremdriften ble per mai 2026 rapportert som foreløpig god.

- På årsmøtet 09.06.2026 ble det vedtatt at styret skal fremforhandle et tilbud på montering av takrenner på balkonger. Det er opp til den enkelte beboer å inngå eventuell kontrakt med leverandøren.

- Det ble også vedtatt at styret skal utarbeide en branninstruks som distribueres til eiere/leietakere, samt planlegge en enkel, frivillig brannøvelse for beboerne.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig ved overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 70 128,-pr. 25.09.2026

Sameiet har ett felles lån. Nærmere opplysninger om lånet per 25.09.2026 følger nedenfor:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208576127
Type lån: Annuitet
Rentesats: 7,30%
Restgjeld: kr 4 235 413,-
Andel fellesgjeld: kr 70 128,-
Innfrielsesdato: 30.08.2055
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjeld i sameiet kommer av utvendig maling. Pågående sak med Obos/Utbygger hvem som skal dekke det.

Fellesformue
Kr 19 482,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på ca. kr

1,46 mill. og negativ egenkapital på ca. kr 3,09 mill. Sameiet hadde langsiktig gjeld på ca. kr 4,26 mill. per 31.12.2025. Regnskapet opplyser at den negative egenkapitalen skyldes at sameiet siden stiftelsen har hatt høyere kostnader enn inntekter, og at manglende likviditet er finansiert ved låneopptak.

Revisor har avgitt revisjonsberetning uten forbehold og konkluderer med at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse, dersom dyrene gjør fra seg på fellesområdet, å fjerne dette umiddelbart.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8579090

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 136 kvm (Eiertomt)
Tomten består av fellesareal og arealer seksjonert som tilleggsdel grunn til de enkelte seksjonene. Fellesarealene eies og disponeres av sameiet i fellesskap, og den enkelte seksjon har ikke eksklusiv bruks- eller disposisjonsrett til disse arealene, med mindre annet følger av avtale eller vedtektene.

Denne seksjonen disponerer et eksklusivt uteareal på ca. 88,10 m², seksjonert som tilleggsdel grunn. Uteområdet er pent opparbeidet med plen og en romslig terrasseplatting, og er oppgradert med blant annet levegg mot nabo, thujahekk, utvidet terrasseplatting og markise. Dette skaper en lun og skjermet uteplass med gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Selger opplyser om gode solforhold, med sol i hagen fra ca. kl. 14 og frem til solnedgang.

Tomtearealet opplyst i salgsoppgaven gjelder eiendommens totale areal, inkludert fellesareal og tilleggsarealer tilhørende øvrige seksjoner.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og nyetablert boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune. Området byr på et familievennlig og rolig bomiljø med lite trafikk, gode solforhold og nærhet til både natur og byliv. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

I nærområdet finnes flere barnehager, skoler og lekeplasser, noe som gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier. Blant annet ligger Kjeller barnehage i kort avstand fra boligen. Området byr også på gode idretts- og fritidstilbud med fotballbaner, idrettshaller og fine uteområder for lek og aktivitet. For den fotballinteresserte ligger Åråsen stadion også i nærheten.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, samt kort vei til et bredt servicetilbud. Lillestrøm sentrum ligger kun en kort sykkel- eller biltur unna og byr på et godt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Fra Lillestrøm stasjon er det gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo og Gardermoen.

For den turglade finnes det gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Tur- og friområdene i blant annet Tæruddalen innbyr til fine turer, jogging og skigåing vinterstid.

Kjeller er samtidig et område i utvikling, med et etablert kunnskaps- og forskningsmiljø og planer for videre utvikling i årene som kommer. Her får du en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til naturen, samtidig som Lillestrøm sentrum og byens mange tilbud er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Brautertoppen (Linje 360): 9 min gange
Tog: Leirsund stasjon (Linje R13)

Skoler og barnehager
Barnehager
Kjeller barnehage: 9 min gange
Måsan barnehage: 16 min gange
Volla barnehage: 18 min gange

Skoler
Kjeller skole (1-10 kl.): 16 min gange
Kjellervolla skole (1-7 kl.): 18 min gange
Volla skole (1-7 kl.): 6 min kjøring
Lillestrøm videregående skole: 20 min gange
Skedsmo videregående skole: 23 min gange

Sport og fritid
A.C. Svartstadgate (ballplass): 18 min gange
Skedsmovollen skole (ballplass): 19 min gange

Lillestrøm Arena: 16 min gange
Sterkere Trening: 20 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Brauterstubben - boligfelt med konsentrert småhusbebyggelse og garasjekjeller datert 09.12.2024.

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 foreligger avvik mellom byggetegninger og dagens planløsning. Dagens spisestue i 1. etasje er på godkjente tegninger vist som soverom og bod. Bodarealet, som på tegningene er vist som tilleggsdel, er i dagens planløsning innlemmet i spisestuen og benyttes som hoveddel. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Dagens soverom i 2. etasje er på godkjente tegninger vist som loftstue. Denne endringen gjelder bruk fra hoveddel til hoveddel og er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brøter Østre og ligger innenfor område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Omkringliggende områder er blant annet regulert til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, gatetun, gangareal, kjørevei og grøntareal. Det er også regulert underjordisk garasjeanlegg innenfor deler av planområdet. Det er registrert faresoner innenfor planområdet.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. I nærområdet finnes også arealer avsatt til blant annet bebyggelse og anlegg, vei, grønnstruktur og LNRF-formål. Kommuneplankartet viser i tillegg hensyns- og faresoner i nærområdet.

DOK-analysen viser treff på flere kartlagte temaer i eller i tilknytning til analyseområdet, blant annet konsesjonsområde for fjernvarme, støy, løsmasser, marin grense, mulighet for marin leire, radon, kulturminner og aktsomhetskart for kvikkleireskred. Et treff i DOK-analysen innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger fare eller restriksjoner på selve eiendommen, men viser at temaet berører analyseområdet og kan kreve nærmere undersøkelser.

Det pågår planarbeid knyttet til Områderegulering for Kjeller nord. Det er varslet søknad om endring av områdereguleringen etter enklere prosess. Planendringen gjelder IFE-området nord for Milaveien og har blant annet til hensikt å legge til rette for nødvendige drifts- og sikringstiltak. Ifølge kommunens oversikt datert 26.09.2026 er det imidlertid ingen reguleringssaker under behandling som berører selve eiendommen.

For ytterligere informasjon om reguleringsforhold og bestemmelser henvises det til Lillestrøm kommune.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Flere av servituttene er eldre og overført fra eiendommens hovedbøl, gnr. 26, bnr. 111, og gjelder denne registerenheten med flere. Servituttene omhandler blant annet bebyggelse, veg og adkomst, vann- og avløpsledninger, elektriske kraftlinjer og annen teknisk infrastruktur. For nærmere informasjon vises det til de enkelte tinglyste dokumentene.

Tinglyst: 05.10.1933 - Dok.nr. 900101 - Skjønn
Bestemmelse om bebyggelse.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 19.01.1944 - Dok.nr. 100159 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket.
Bestemmelser om telefonledninger, stolper, kabler, grøfter mv.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 11.12.1954 - Dok.nr. 106661 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Skedsmo & Sørum El.forsyning AS.
Gjelder elektriske kraftlinjer. Også tinglyst dok.nr. 965, 08.03.1965.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 21.06.1957 - Dok.nr. 102624 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Skedsmo private vannverk.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 24.11.1958 - Dok.nr. 105733 - Skjønn
Bestemmelse om vannledning.
Rettighetshaver: Skedsmo kommune.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 20.02.1959 - Dok.nr. 100480 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 26.02.1963 - Dok.nr. 100612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr. 26, bnr. 29.
Bestemmelse om kloakkledning.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 26.03.1965 - Dok.nr. 101234 - Skjønn
Bestemmelse om veg.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 28.08.1969 - Dok.nr. 104213 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshavere: Gnr. 26, bnr. 9 og gnr. 26, bnr. 11.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 12.10.1970 - Dok.nr. 105339 - Skjønn
Bestemmelse om veg.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 23.01.1973 - Dok.nr. 100343 - Skjønn
Bestemmelse om veg.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 03.12.1973 - Dok.nr. 106815 - Skjønn
Bestemmelse om veg.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 30.10.1975 - Dok.nr. 105941 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse på område III.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 01.07.1976 - Dok.nr. 103736 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg på parsell av eiendommen.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 19.05.1978 - Dok.nr. 102685 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr. 26, bnr. 55.
Bestemmelse om kloakkledning.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 15.01.1980 - Dok.nr. 100261 - Skjønn
Bestemmelse om veg.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 31.01.1980 - Dok.nr. 101733 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skedsmo kommune.
Bestemmelse om kloakkledning.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 19.01.1981 - Dok.nr. 100310 - Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Rettighetshaver: Skedsmo kommune.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 20.01.1981 - Dok.nr. 100336 - Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Rettighetshaver: Skedsmo kommune.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 30.06.1981 - Dok.nr. 103933 - Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Rettighetshaver: Skedsmo kommune.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 18.11.1981 - Dok.nr. 107254 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om elektriske kraftlinjer.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 07.11.1986 - Dok.nr. 109191 - Skjønn
Bestemmelse om vannledning.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 01.04.1998 - Dok.nr. 5106 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannledning, med flere bestemmelser.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 29.04.1999 - Dok.nr. 5836 - Erklæring/avtale
Areal fradelt til veggrunn, vegeiendom 116/3. Arealet er ervervet av Statens vegvesen Akershus og skal sammenføyes med 116/3 i GAB.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 21.06.2000 - Dok.nr. 9705 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gnr. 28, bnr. 21.
Areal fradelt til jernbanegrunn, gnr. 28, bnr. 21.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 15.05.2002 - Dok.nr. 8307 - Jordskifte
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 15.05.2002 - Dok.nr. 8307 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 17.07.2002 - Dok.nr. 12940 - Bestemmelse ifølge skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Dokumentet inneholder flere bestemmelser.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 06.01.2003 - Dok.nr. 118 - Erklæring/avtale
Eiendommen skal være fri for odel.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 08.05.2017 - Dok.nr. 478693 - Bestemmelse om veg
Rettighetshavere: Gnr. 26, bnr. 9, gnr. 26, bnr. 10 og gnr. 26, bnr. 11.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 08.05.2017 - Dok.nr. 478693 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Gnr. 26, bnr. 2.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 08.05.2017 - Dok.nr. 478693 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Lillestrøm kommune, org.nr. 820 710 592.
Bestemmelser vedrørende bebyggelse i forbindelse med ledningsnettet.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 17.09.2021 - Dok.nr. 1153463 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS, org.nr. 980 489 698.
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon, samt bestemmelser om transport og ferdsel, byggeforbud og beplantning.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 05.10.2022 - Dok.nr. 1122104 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm kommune, org.nr. 820 710 592.
Bestemmelser om grøfter og kummer, adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg, ledninger og kabler samt bestemmelser om bebyggelse i nærheten av anlegg, ledninger og kabler.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 05.10.2022 - Dok.nr. 1122116 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Gnr. 26, bnr. 2.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg og ledninger.
Overført fra gnr. 26, bnr. 111.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst: 24.01.2023 - Dok.nr. 84891 - Seksjonering
Seksjon nr. 5 er opprettet med boligformål. Seksjonen har tilleggsdel i bygning og grunn og sameiebrøk 139/8395.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

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: 0,7% av salgssum
Grunnpakke Hus: kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 30 700,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport: kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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, bredbånd 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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Brauterstubben 60
2007 KJELLER

Referanse: 2026-1655
Matrikkel: 3205-26/111
Befaringsdato: 24.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

30 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ingen er gitt tilstandsgrad 2, og 27 er uten merknad. I tillegg er tre forhold ikke undersøkt, og ett gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 0 / TG 1 • 27

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong og støpt plate på mark. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig malt panel, og taket er tekket med asfaltbasert takpapp. Boligen har ytterdører i tre, samt veranda og terrassedører fra byggeår. Vinduer er utstyrt med isolerglass fra byggeåret. Utvendig finnes en terrasse på 40 m² og en veranda på 8 m² i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen er koblet til fjernvarme.
Peisovn er montert.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg i 2. etasje.
Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje.

Innvendige overflater

Gulv: Flis i entre. øvrige gulvflater med parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca 2,47 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning. Det ble registrert sprekk i platetopp og knust komfyrvakt på befaring.

Vurderinger

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

Yttervegg

TG 1

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 1

Terrenget skråner lett med fall fra grunnmur.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

   Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Veranda og terrassedør fra byggeår.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 40 m².

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,21 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Bytter filter ved intervall.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme for 1 . etasje. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entre.

Type: Radiatorer i 2. etasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

143 m²	138 m²	5 m²	–	48 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Rekkehus (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	68 m²	5 m²	-	**73 m²**	40 m²
2. etasje	70 m²	-	-	**70 m²**	8 m²
Sum Rekkehus	**138 m²**	**5 m²**	**-**	**143 m²**	**48 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Stue/Kjøkken, Bad BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Fire soverom, Bad, Gang

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Brauterstubben 60, 2007 KJELLER**
Matrikkel: **3205-26/111**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Victor Eriksson Grodås og Silje Louise Tvedte**

Kunde: **Victor Eriksson Grodås og Silje Louise Tvedte**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.09.2026**

Rapportdato: **24.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Erik Wiklund Nordnes
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: en@norskeboligrapporter.no
Tlf: 94177747



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Louise Tvedte	9578-5997-4-3000076	2026-09-25 09:40:03
Victor Eriksson Grodås	9578-5993-4-2589163	2026-09-25 09:33:09

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
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0409/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brauterstubben 60, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Victor Eriksson Grodås, Silje Louise Tvedte

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2022

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: 8579090
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg

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?
Nei

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?

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?

Nei

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?

Nei

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: Takst - 2026

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst.- 24.sept 2026

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: Områderegulering Kjeller Nord. https://ife.no/nabo/byggeprosjekter-pa-kjeller/mindre-endring-av-omraderegulering/

---

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

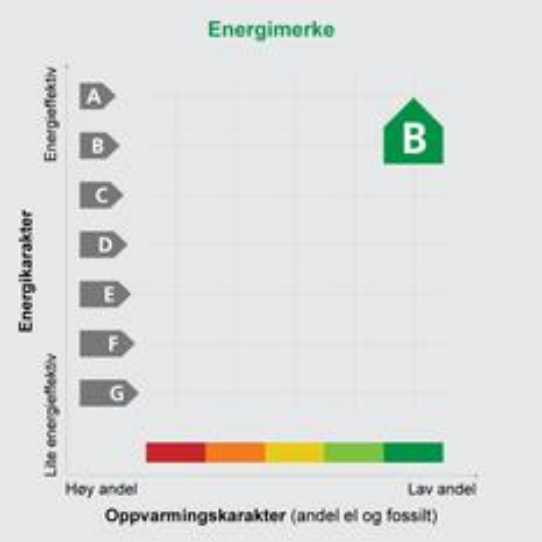
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0409/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brauterstubben 60
Postnr	2007
Sted	KJELLER
Leilighetsnr.	
Gnr.	26
Bnr.	111
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300781069
Bolignr.	0
Merkenr.	A2022-1454884
Dato	17.11.2022



Innmeldt av	Block Watne AS v/ Hanna Sandvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2022	
BRA:	139,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brauterstubben 60
Postnr/Sted: 2007 KJELLER
Leilighetsnummer:
Bolignr: 0
Dato: 17.11.2022 15:55:25
Energimerkenummer: A2022-1454884
Ansvarlig for energiattesten: OBOS BLOCK WATNE AS
Energimerking er utført av: Block Watne AS v/ Hanna Sandvik

Gnr: 26
Bnr: 111
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300781069

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	26
Bnr.	111
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Brauterstubben 60
Postnummer	2007
Poststed	Kjeller
Bygningsnr.	
Bolignr.	0
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.11.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	66 m²
Areal tak	72 m²
Areal gulv	75 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	139 m²
Totalt BRA	139 m²
Oppvarmet luftvolum	349 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	66 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,97
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS
Navn person	Hanna Sandvik

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8971 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13611 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5153 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8347 kWh/år
Biobrensel	111 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13611 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,2 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Sibel Cicek
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: s.cicek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0409/26 . Vår ref.: 2578-1-05 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Havretoppen Sameie
Organisasjonsnr:	830830642
Seksjonseier:	Grodås, Victor Eriksson
Medeier:	Tvedte, Silje Louise
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Brauterstubben 60, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	26
Bnr.	111

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8579090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon og ligger i garasjekjeller under bebyggelsen (iht. vedtektene). Felleskostnadene for garasjeplassene er priset under felleskostnadene.
Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Det er søkt om lån 26.08.2026 på kr 700 000. Formålet med låneutvidelsen er å dekke gjenstående kostnader for fullføring av fasademalingsarbeidet.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesning av fjernvarme og varmtvann. Dette avregnes årlig pr 31.12. Noen av byggene ble malt sommeren 2024. De resterende vil bli malt i 2025. Det er tatt opp kr 1 500 000 i lån for formålet, dette må økes.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208576127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	4 235 413,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 268,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felles rekkehus	3 540,00	
Parkering	400,00	
Internett/TV	328,86	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	226,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 315,-
Annen formue:	19 482,-
Gjeld:	70 609,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208576127
Restsaldo:	70 127,72
Kapitalkostnader:	486,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 127,73,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon: 22 85 08 29.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Joachim Sandgrav, e-post: havretoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2578
HAVRETOPPEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HAVRETOPPEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. juni 2026 kl. 18:00, Husebylåven - Rom: Marta Korset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon om parkering og informasjonsmøte etter årsmøtet

Parkering

I all hovedsak skal den offentlige parkeringsplassen på Husebyjordet vis a vis Skedsmotun benyttes. Her er det gratis etter kl. 15:00 på hverdager og lørdag/søndag. Husk å trekke parkeringslapp. Man kan også stå 2 timer gratis ved Skedsmo Senter, som ligger 350 meters gange fra Husebylåven.

Informasjonsmøte etter årsmøtet

Etter at den formelle delen av årsmøtet er avsluttet, vil det bli avholdt et uformelt informasjonsmøte.

På dette møtet vil det være anledning til å ta opp og diskutere saker som ikke er behandlet som formelle beslutningssaker under årsmøtet. Dette kan for eksempel være spørsmål, innspill eller andre forhold som seksjonseierne ønsker å drøfte.

Saker styret vil informere om:

- Kostnader og inntekter elbillading

- Avregning energi og overgang til månedlig avregning

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremforhandle tilbud på å montere takrenner

8. Forslag til styrebehandling: Innføring av branninstruks og gjennomføring av brannøvelse

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HAVRETOPPEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas W. V. Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved reduksjon av egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved reduksjon av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025-26 Styret i Havretoppen Sameie.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 2578 Havretoppen Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr

Sak 7

Fremforhandle tilbud på å montere takrenner

Forslag fremmet av:
Morten Jetro Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremforhandler tilbud på montasje av takrenner på balkonger.

Men er opp til den enkelte beboer å inngå kontrakt.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer ja eller nei på at styret forhandler frem en avtale med leverandør

---

Sak 8

Forslag til styrebehandling: Innføring av branninstruks og gjennomføring av brannøvelse

Forslag fremmet av:
Gro Engebråten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Viser til skriv fra styret 22.10.2025 - BRANNALARM I NATT.

Her viser styret til behov for gjennomføring av brannøverser. I tillegg også behov for å etablere tydelige branninnstruks, slik at beboerne vet hvordan de skal forholde seg når alarmen går.

Så vidt jeg har forstått, er ikke sameiet automatisk tilknyttet brannvesenet.

For å ivareta beboernes sikkerhet og oppfylle styrets ansvar for internkontroll (HMS), foreslår jeg at sameiet etablerer en skriftlig branninstruks og gjennomfører en årlig, frivillig brannøvelse.

Hvorfor dette er nødvendig nå:

Juridisk ansvar: Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i fellesarealene etter Brann- og eksplosjonsvernloven. Manglende dokumentasjon på opplæring og instrukser kan anses som uaktsomhet.

Forebygging: En branninstruks sikrer at beboerne vet hvor rømningsveiene er, hvor slokkeutstyr er plassert, og hvor oppmøteplassen er.

Praktisk trening: En øvelse avdekker om alarmsystemer høres i alle leiligheter og om rømningsveier faktisk er frie for barnevogner og skrot.

Forslag til vedtak

1. Styret utarbeider en branninstruks som henges opp i oppgangene og distribueres digitalt til alle eiere/leietakere innen 4 uker fra vedtaksdato.

2. Det planlegges og varsles en enkel, frivillig brannøvelse for beboerne i løpet av august 2026.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

1. Økonomi og budsjett

Styret har brukt betydelig tid på sameiets økonomiske situasjon, som i perioder har vært stram med underskudd på driftskontoen.

- **Felleskostnader:** På grunn av økte utgifter, spesielt knyttet til kommunale avgifter, ble felleskostnadene økt med 15 % fra 1. januar 2026.
- **Kostnadskutt:** Det har vært gjennomført prosesser for å kartlegge besparelser og gå gjennom rammeavtaler i alle ledd.

2. Energi, strøm og fjernvarme

Kostnader knyttet til strøm, varme og kommunale utgifter har vært store og har krevd tett oppfølging.

- **Techem og svinn:** Styret oppdaget et svinn på varme/energi på 30–35 % (tilsvarende ca. 310 000 kr) på fellesanlegget, som måtte dekkes av sameiet. Det ble rettet krav om rekalkulering og ny avregning fra Techem. Det er også innført månedlig avregning på fjernvarme.
- **Strøm- og energioptimalisering:** Det ble jobbet med å inngå gunstige strømavtaler (Norgespris) på både strøm og fjernvarme. Strømleverandør ble også byttet.

3. Vedlikehold og drift av bygningsmasse og fellesarealer

- **Fasademaling:** Malejobben på sameiets fasader har vært en gjenganger. Styret har måttet håndtere utfordringer med innleide malere som ikke møtte opp, manglende fremdriftsplaner og kontrakter. Våren 2026 ble det akseptert et nytt tilbud på maling av fasade. Per mai 2026 ble fremdriften rapportert som foreløpig god.
- **Teknisk rom og serviceavtaler:** Styret har fulgt opp serviceavtaler for det tekniske rommet (blant annet med GK rør) for å unngå uforutsette kostnader. Våren 2026 ble det vurdert å bytte leverandør etter anbefalinger, men saken ble avventet i pågang av reklamasjonssaker.
- **Vinterutstyr:** Som et resultat av reforhandlet avtale med Toma ble det kjøpt inn snøskuffer til oppgangene og håndstrøer.

4. Garasjeanlegg og ladesystem

- **Gulvvasker/Feiemaskin:** Styret har jobbet med utskifting av gulvvaskemaskinen i garasjen. Det ble vurdert å kjøpe ut eller lease en større maskin, og det ble til slutt besluttet å kjøpe en brukt maskin.
- **Sykkelparkering:** For å hindre at sykler står til hinder for trafikken, har styret sendt ut pålegg om at sykler skal parkeres i stativene.
- **Infrastruktur og mobildekning:** Styret har fulgt opp Telia for å utbedre dårlige signaler i garasjen. Det ble avdekket en defekt ruter som ble skiftet ut.
- **Garasjeport og dører:** Styret avslo et ønske om automatiske garasjeportåpnere av økonomiske og driftsmessige årsaker.
- **Ladeanlegg:** Styret har fulgt opp driftsproblemer.

- **Vedlikehold:** Det ble avdekket problemer med svartsopp innerst i garasjen, og fjerning av dette ble lagt inn som en del av vårdugnaden.

5. Reklamasjoner og eksterne klagesaker

Sameiet har hatt flere mangler som har krevd juridisk og formell oppfølging:

- **Generell reklamasjon:** Styret har jobbet med å leie inn uavhengige fagpersoner (innen VVS, fasade, sprinkler, ventilasjon og rør) for å ta en full teknisk vurdering av bygg og anlegg. Det arbeides med en samlet oppsummeringsliste over reklamasjoner siden overtagelse.
- **Fasade og ventilasjon:** Det ble hentet inn en tredjepart for å vurdere om det foreligger en sak mot utbygger angående feil på fasadepanel/spikring. Feil på ventilasjonsanlegget følges også opp som en løpende reklamasjonssak.
- **Lekeplass:** Rapport fra lekeplasskontroll avdekket avvik, og saken ble meldt inn som reklamasjon til OBOS.
- **Klage til OBOS og KTP:** Det ble utarbeidet et klagebrev til OBOS for generelt dårlig oppfølging, og styret stilte i avklaringsmøter med dem. Det ble også sendt inn klagebrev til KTP angående utbygging av en ny forskningspark i nærområdet etter innspill fra beboerne.

6. Beboersaker og bomiljø

- **Terrasser og fasadeendringer:** Styret har behandlet flere søknader om utvidelse av terrasser og oppføring av plattinger/levegger. Retningslinjene ble strammet inn slik at naboer må informeres og godkjenne målsatte skisser før oppstart. Søknader om private varmepumper ble enstemmig avslått av hensyn til estetikk, støy og fremtidige fasadekostnader.
- **Dugnad og komitéarbeid:** Det ble arrangert fellesdugnad 28. april 2026 med oppgaver som feiing, raking, maling av pumpehus og vedlikehold av kompostbinge.
- **TV og internett:** Styret har innhentet tilbud fra Telenor og GlobalConnect etter at prisene hos Telia økte betraktelig. Etter flere runder med Telia ble det til slutt tegnet ny avtale med dem der månedsprisen ble betydelig redusert.

7. Styrets sammensetning og organisering

- Styret har i perioden bestått av Vegard Armand Strømstad, Arij-Fatima Arshid, Sverre Johan Dahl, Joachim Sandgrav og Bushra Butt.
- Det ble gjennomført en samordnet registermelding til Brønnøysundregistrene for å registrere endringer i styresammensetningen.
- Foran det kommende årsmøtet i juni 2026 er det varslet rullering i styret: Arij-Fatima Arshid trekker seg, mens Vegard Armand Strømstad og Sverre Johan Dahl stiller sine plasser til disposisjon for å unngå at for mange medlemmer byttes ut samtidig ved en senere anledning.

HAVRETOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 830830642, KLIENTNR. 2578

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 156 249	2 854 468	2 720 000	3 839 000
Ladeinntekter elbil		347 269	105 304	0	240 000
Andre inntekter		0	0	445 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 503 518**	**2 959 772**	**3 165 000**	**4 079 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 280	-11 000	-12 000
Styrehonorar	4	-85 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-5 556	-9 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-129 795	-124 805	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-3 125	-49 851	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 608 533	-939 542	-356 000	-1 930 000
Forsikringer		-444 720	-367 518	-432 000	-484 000
Kommunale avgifter	7	-965 900	-843 166	-920 000	-1 130 000
Energi/fyring	8	-446 288	-1 034 128	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 409	-376 163	-390 000	-456 000
Andre driftskostnader	9	-662 468	-561 295	-256 000	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 773 778**	**-4 396 997**	**-2 941 000**	**-5 138 195**
DRIFTSRESULTAT		**-1 270 260**	**-1 437 225**	**224 000**	**-1 059 195**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 669	711	0	0
Finanskostnader	11	-200 211	-61 982	-424 800	-403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-186 542**	**-61 271**	**-424 800**	**-403 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 456 802**	**-1 498 496**	**-200 800**	**-1 462 195**
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 456 802	-1 498 496		

HAVRETOPPEN SAMEIE
ORG.NR. 830830642, KLIENTNR. 2578

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 278	6 282
Forskuddsbetalte kostnader		117 721	102 496
Andre kortsiktige fordringer	12	50 865	0
Driftskonto OBOS-banken		477 432	167 369
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 616	33 103
Sparekonto OBOS-banken		1 312 604	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 994 516**	**309 250**
SUM EIENDELER		**1 994 516**	**309 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 089 512	-1 632 711
SUM EGENKAPITAL		**-3 089 512**	**-1 632 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 264 502	1 489 195
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 264 502**	**1 489 195**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 969	33 697
Leverandørgjeld		527 780	324 720
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	44 601	0
Påløpte renter		1 647	619
Energiavregning	16	147 088	44 850
Annen kortsiktig gjeld	17	34 441	48 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		**819 527**	**452 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 994 516**	**309 250**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 27.04.2026
Styret i Havretoppen Sameie

Joachim Sandgrav /s/ Sverre Johan Dahl /s/ Vegard Armand Strømstad /

Arij-Fatima Arshid /s/ Bushra Butt /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader blokk	1 436 064
Felleskostnader rekkehus	1 078 971
Parkering	267 750
Internett/TV	373 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 156 249**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	**-85 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 556
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 556**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 057 011
Drift/vedlikehold VVS	-153 706
Drift/vedlikehold elektro	-7 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 543
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 706
Kostnader dugnader	-2 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 608 533**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-605 965
Feie- og tilsynsgebyr	-17 203
Renovasjonsgebyr	-342 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-965 900**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-366 368
Andre fyringskostnader - avvik Techem avregning 2024	-79 921
SUM ENERGI / FYRING	**-446 288**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Annen leiekostnad	-123 665
Vaktmestertjenester	-57 196
Renhold ved firmaer	-165 537
Snørydding	-179 617
Gressklipping	-86 939
Andre driftskostnader	-29 353
Andre kontorkostnader	-11 685
Bank- og kortgebyr	-3 422
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-548
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-662 468**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Andre renteinntekter	474
SUM FINANSINNTEKTER	**13 669**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-73 478

Pantegjeldsrenter	-107 622
Renter på leverandørgjeld	-10 688
Renter og provisjon kassekreditt	-8 423
SUM FINANSKOSTNADER	**-200 211**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	50 865
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 865**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 277 961	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 459	
		-4 264 502
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 264 502**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 616
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 601**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 417 080
SUM INNTEKTER	**-1 417 080**

KOSTNADER

Techem	59 186
Fjernvarme	1 210 806

SUM KOSTNADER	**1 269 992**

SUM ENERGIAVREGNING	**-147 088**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-34 406
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 441**

Protokoll til årsmøte 2026 for HAVRETOPPEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 830830642
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 18:00, Husebylåven - Rom: Marta Korset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas W. V. Flataker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Axel Otto Bjørgen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved reduksjon av egenkapitalen

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved reduksjon av egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fremforhandle tilbud på å montere takrenner

Fremmet av: Morten Jetro Johansen

Styret fremforhandler tilbud på montasje av takrenner på balkonger.

Men er opp til den enkelte beboer å inngå kontrakt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte stemmer ja eller nei på at styret forhandler frem en avtale med leverandør
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til styrebehandling: Innføring av branninstruks og gjennomføring av brannøvelse

Fremmet av: Gro Engebråten

Bakgrunn:

Viser til skriv fra styret 22.10.2025 - BRANNALARM I NATT.

Her viser styret til behov for gjennomføring av brannøverser. I tillegg også behov for å etablere tydelige branninnstruks, slik at beboerne vet hvordan de skal forholde seg når alarmen går.

Så vidt jeg har forstått, er ikke sameiet automatisk tilknyttet brannvesenet.

For å ivareta beboernes sikkerhet og oppfylle styrets ansvar for internkontroll (HMS), foreslår jeg at sameiet etablerer en skriftlig branninstruks og gjennomfører en årlig, frivillig brannøvelse.

Hvorfor dette er nødvendig nå:

Juridisk ansvar: Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i fellesarealene etter Brann- og eksplosjonsvernloven. Manglende dokumentasjon på opplæring og instrukser kan anses som uaktsomhet.

Forebygging: En branninstruks sikrer at beboerne vet hvor rømningsveiene er, hvor slokkeutstyr er plassert, og hvor oppmøteplassen er.

Praktisk trening: En øvelse avdekker om alarmsystemer høres i alle leiligheter og om rømningsveier faktisk er frie for barnevogner og skrot.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret utarbeider en branninstruks som henges opp i oppgangene og distribueres digitalt til alle eiere/leietakere innen 4 uker fra vedtaksdato.
> 2. Det planlegges og varsles en enkel, frivillig brannøvelse for beboerne i løpet av august 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunn Asak
Elisabeth Johansen
Morten Jetro Johansen

Følgende stilte til valg:
Gunn Asak
Elisabeth Johansen
Morten Jetro Johansen

VEDTEKTER

FOR

HAVRETOPPEN SAMEIE
(org. nr.)

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Havretoppen Sameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner fordelt på 5 blokker, og 26 boligseksjoner fordelt på 4 rekkehus på eiendommen gnr. 26, bnr. 111 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- private uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (garasje) fastsettes en vektet sameierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel eller privat hageareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjoner i rekkehus Snr [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte privat hageareal som markert på vedlegg 1.

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har følgende seksjoner i [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte sportsbod som markert på vedlegg 2.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor privat uteareal og eller bod tillegges seksjonene som enerett til bruk som tilleggsareal i grunn.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert i som tilleggsdeler til den enkelte seksjon, og ligger i garasjekjeller under bebyggelsen.

4-1-1 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Styret i sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Kostnadsfordeling
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Næringsseksjon (garasje) skal ikke regnes med i sameierbrøk for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-122) eller til rekkehusene (snr. 122-185). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 186. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Minst to av plassene i styret skal være forbeholdt medlemmer fra rekkehus og minst to plasser skal være forbeholdt medlemmer fra blokkene

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Husordensregler for Havretoppen Sameie

Utgave 01/24 - Vedtatt på årsmøte 07.05.2024

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

1. Beboelse

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

Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettnsneiper, snus, tyggegummi og annet avfall fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

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

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager og mellom 23:00 og 08:00 på lørdag og søndager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenses til tidsrommet 08:00 til kl 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene, Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

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

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

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

4. Bruk av balkonger

Balkonger må, så godt det lar seg gjøre, holdes fri for snø og eventuelle sluk må til enhver til holdes åpne.

Felles områder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyns til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Sengeklær, tepper, matter mm. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesaeral, trapper eller trappeoppganger, garasje)

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

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:
Matavfall, restavfall, glass/metall og papir/papp plasseres i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

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

7. Dyrehold

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

Husdyreiere må påse, dersom dyrene gjør fra seg på fellesområdet, å fjerne dette umiddelbart.

8. Parkering

Hver boenhet har sin parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjeporten alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseiere eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene, gjelder også for rekkehusene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Lillestrøm kommune
Byggesak store bygg og anlegg

OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00277-54
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.12.2024

26/111, Brauterstubben - Ferdigattest for boligfelt med konsentrert småhusbebyggelse og garasjekjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	26 / 111 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	OBOS BLOCK WATNE AS
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS
Tiltaket gjelder:	Utbygging av boligfelt med rekkehus, lavblokker og garasjekjeller

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for utbygging av boligfelt med rekkehus, lavblokker og garasjekjeller.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for utbygging av boligfelt med rekkehus, lavblokker og garasjekjeller mottatt 16.01.2024.

Andre opplysninger
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

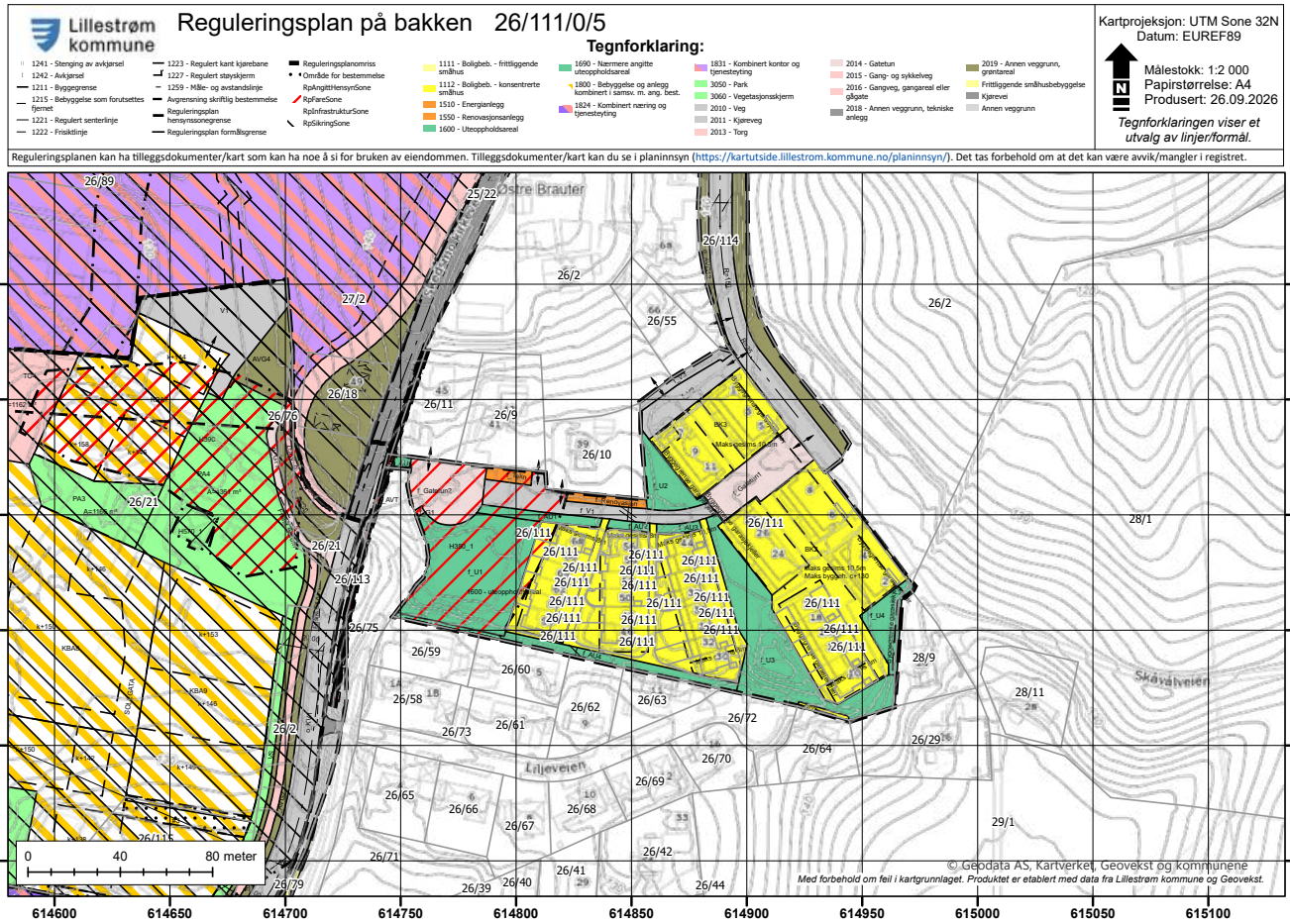
Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
BLOCK WATNE AS


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 26/111/0/5
Tegnforklaring:
1241 - Stenging av avkjørsel
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Avgrensning skriftlig bestemmelse
Reguleringsplan hensynssonegrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
Område for bestemmelse
RpAngittHensynSone
RpFareSone
RpInfrastrukturSone
RpSikringSone
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
1510 - Energianlegg
1550 - Renovasjonsanlegg
1600 - Uteoppholdsareal
1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
1824 - Kombinert næring og tjenesteyting
1831 - Kombinert kontor og tjenesteyting
3050 - Park
3060 - Vegetasjonsskjerm
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang- og sykkelveg
2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Fritliggende småhusbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.09.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Østre Brauter
Skåvalvegen
Liljeveien
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6650350
6650300
6650250
6650200
6650150
6650100
614600
614650
614700
614750
614800
614850
614900
614950
615000
615050
615100

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 26/111/0/5

Tegnforklaring:

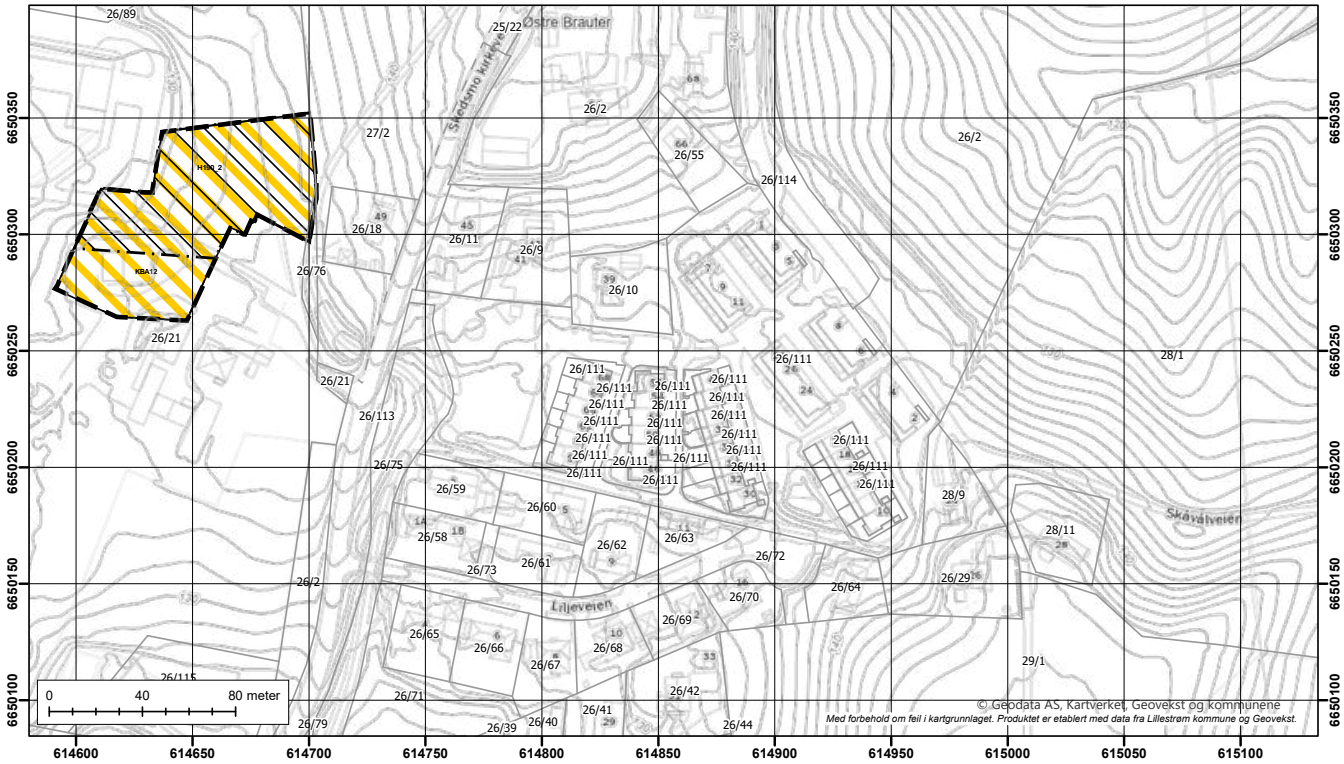
- 1211 - Byggegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- 1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

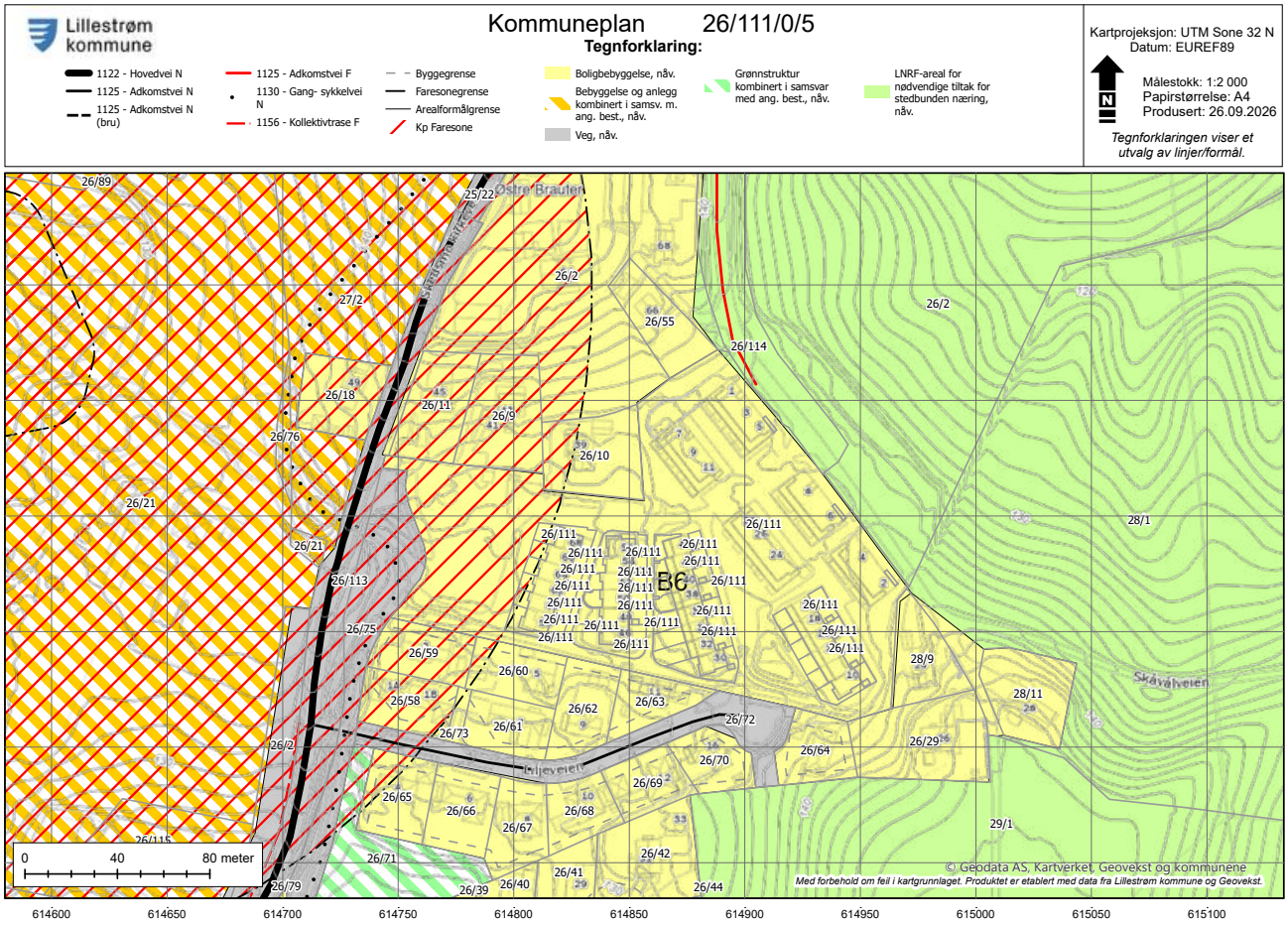
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 26/111/0/5
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1125 - Adkomstvei N (bru)
1125 - Adkomstvei F
1130 - Gang- sykkelvei N
1156 - Kollektivtrase F
Byggegrense
Faresonegrense
Arealformålgrense
Kp Faresone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang. best., nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.09.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
B6
Østre Bråten
Skåvåveien
0 40 80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6650350
6650300
6650250
6650200
6650150
6650100
614600
614650
614700
614750
614800
614850
614900
614950
615000
615050
615100

ambita

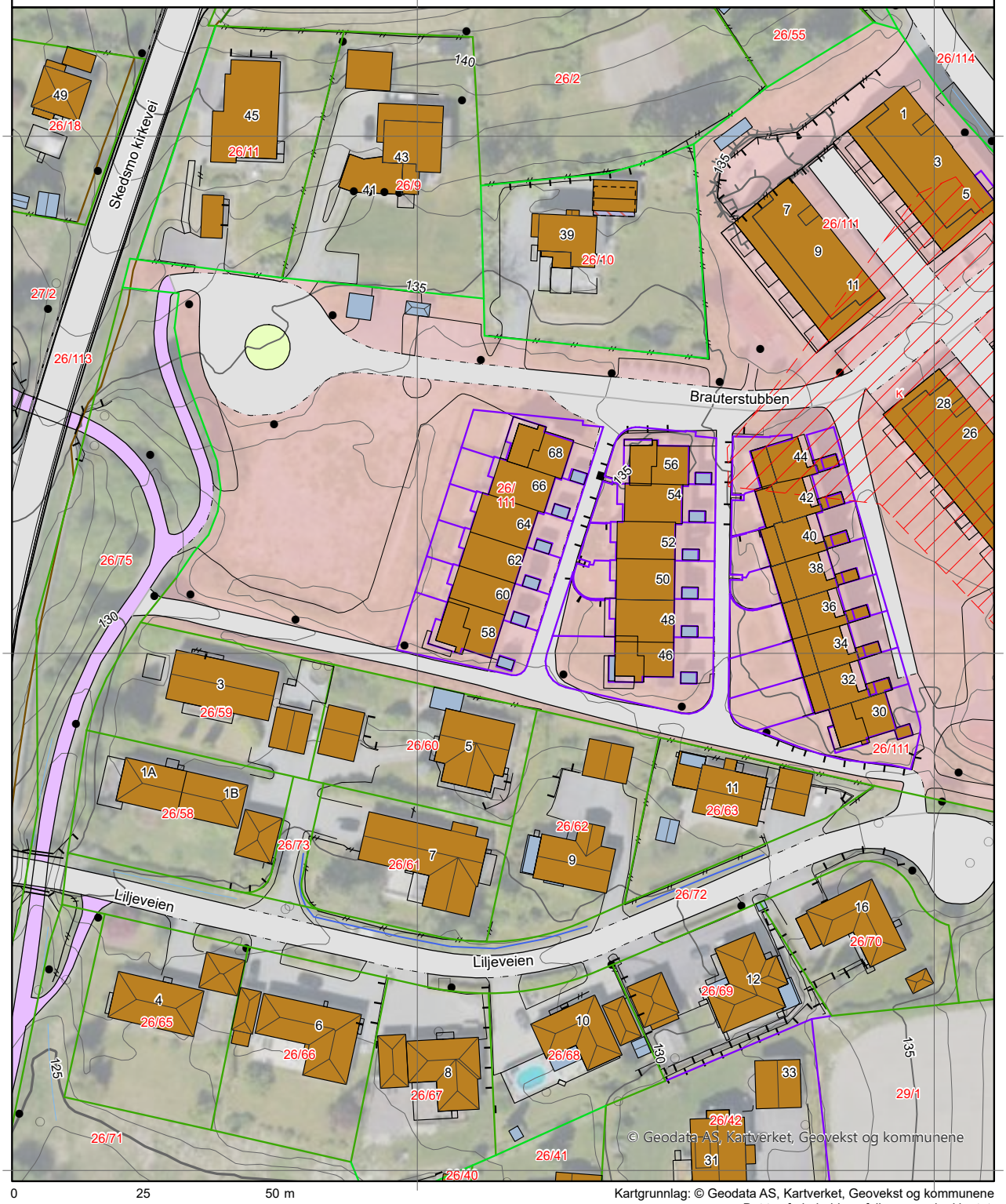
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/26/111/0/5

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/26/111/0/5
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026
Skedsmo kirkevei
Brauterstubben
Liljeveien
Liljeveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

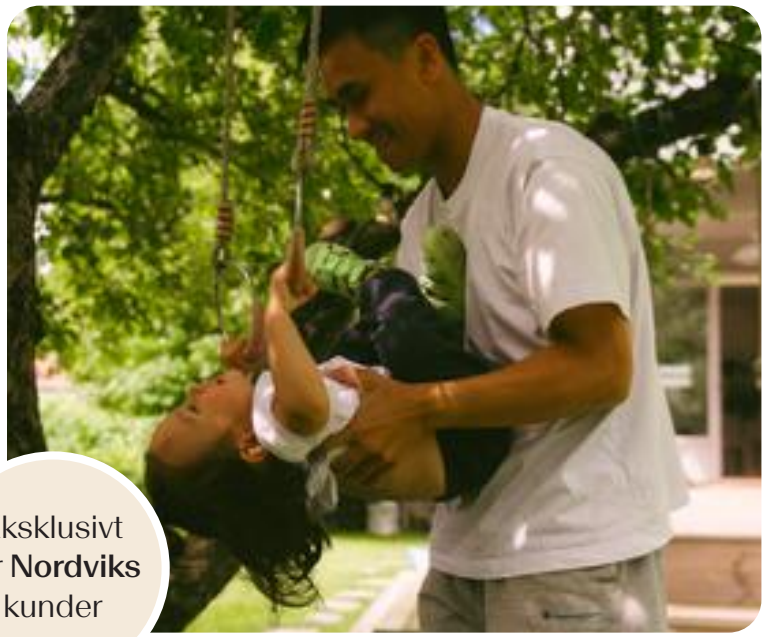
Tegnforklaring



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0409/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brauterstubben 60 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 26, bnr 111, snr 5 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: