NORDVIK

# Nitteberglia 17

3 soverom | 128 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# Nitteberglia 17

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 36 | Egenerklæringsskjema |
| 41 | Vedlegg |
| 66 | Andre vedlegg |
| 131 | Kontaktinfo |
| 134 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 137 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 138 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.02.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekkert rekkehus fra 2021 o/3 plan! Nydelige uteplasser m/gode solforhold -Carport m/lader -3 sov og 2 bad - Fjernvarme

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 890 000,-** |
| Omkostninger | **173 630,-** |
| Totalpris | **7 063 630,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **1 909,-** |
| BRA-i | **128 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **2021** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Nitteberglia 17, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Boligen strekker seg over 3 plan, og har fantastiske uteplasser med god utsikt og svært fine solforhold gjennom hele dagen. I 1. etasje har boligen en balkong, i 2. etasje er det utgang til både to takterrasser på hhv. 14m² og 15m². Videre har boligen en tilknyttet carport med elbillader + plass til bil nr. 2 utenfor boligen.

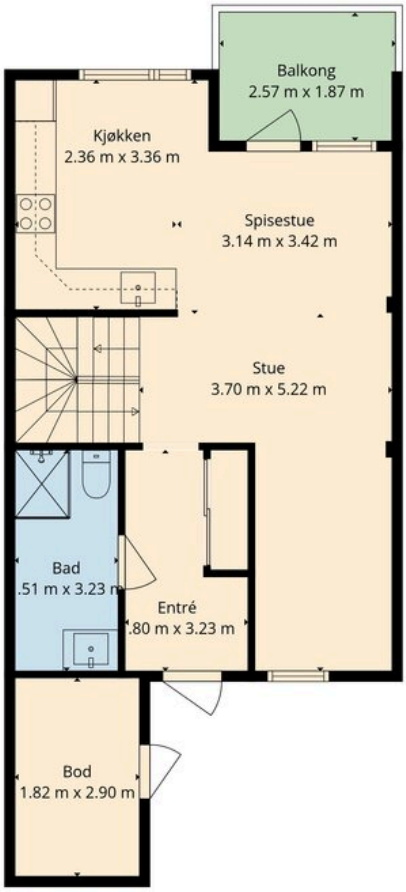
Boligen ligger i et meget populært og barnevennlig område, med nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:

- Innholdsrikt rekkehus fra 2021
- Carport med elbillader montert
- Åpen stue-/kjøkkenløsning i 1. etg
- Tre gode soverom, to stuer, to bad, vaskerom
- Balkong og to private takterrasser m/gode solforhold

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 50 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil











1W1A2502





1W1A2533

1W1A2557









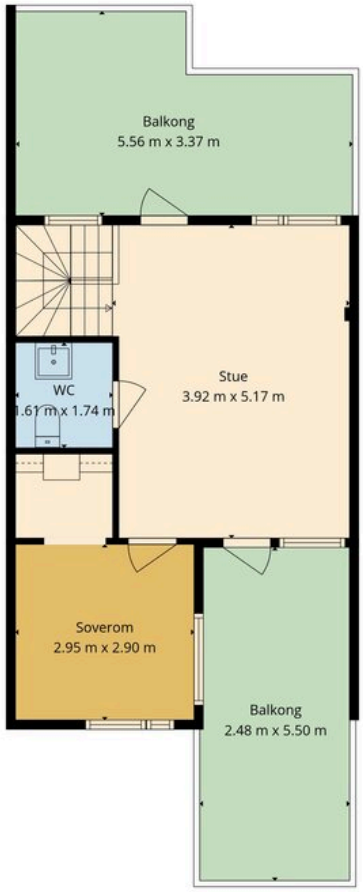





17

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil















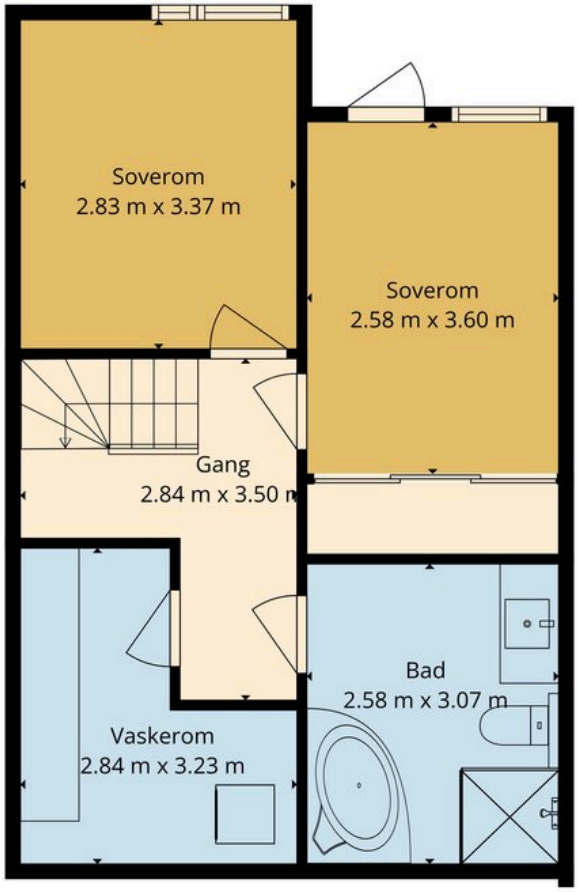






# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil














SAMSUNG
SAMSUNG
FLEXIT

# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0037/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Nitteberglia 17, 2007 KJELLER
Gnr 33, bnr 64, snr 26 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

**Selgere**
Fredrik Gimle Ruud
Marte Sletta Jensen

**Kjøpesum og omkostninger**
6 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 063 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 078 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2021

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, gang, vaskerom/teknisk rom, to soverom
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, kjøkken, stue, entré
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Toalettrom, stue, soverom
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 29 kvm.

**Innhold**
Rekkehuset strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 45 m². Bad, gang, vaskerom/teknisk rom, to soverom
1. etasje BRA-i 45 m². Bad, kjøkken, stue, entré
2. etasje BRA-i 38 m². Toalettrom, stue, soverom

I tillegg medfølger parkering i carport, samt utvendig bod på BRA-e 5 m².

**Standard**
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med tilgang til ytterdør og sportsbod ved carporten. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert en svært romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue:
Fra entréen er det åpent inn mot et stort spisekjøkken. Rommet har et romslig og moderne kjøkken, i åpen løsning mot spisebord. I tillegg er det plass til sofa og tv-

møbel i den innerste kroken. Rommet har store vindusflater, samt malte vegg- og takflater. Det er montert screens på alle vinduer i 1. og underetasje (unntatt vinduet i 1. etasje ut mot carport). I tillegg ble alle stikkontakter og lysbrytere i boligen tilvalgt før ferdigstillelse.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, og fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Innredningen fikk flere tilvalg før ferdigstillelse, blant annet med nye fronter, vask, kjøkkenvifte og benkeplate. Skapene har glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Fra spisestuen er det utgang til en koselig balkong på 5 m². Her ute er det plass til sittegruppe, og det er fint utsyn mot nærområdet.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et pent flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Før ferdigstillelse ble også begge bad i boligen oppgradert med en rekke tilvalg, blant annet på fliser, armatur, dusj og "spyleknapp". Rommet har innredning bestående av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

2. ETASJE
Stue:
Fra trappen kommer man opp i en lys stue. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra begge ender. Det er montert plissegardiner på samtlige vinduer i etasjen utenom ut mot carporten. I stuen er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel.

Det er utgang til en takterrasse på 14 m² i den ene enden av rommet, og utgang til en annen takterrasse på 15 m² i den andre enden. Begge uteplasser har mange møbleringsmuligheter, og har plass til sittegrupper etc. Her kan man flytte seg etter solen gjennom hele sommerhalvåret! Over deler av den ene terrassen er det blitt bygget en pergola.

Toalettrom:
Fra stuen er det inngang til et praktisk toalettrom. Rommet er utstyrt med toalett, servant med underskuffer og speil.

Soverom:
Etasjen rommer ett soverom. Rommet har blitt benyttet som gjesterom/kontor, og har god plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord. Fra rommet er det inngang til et praktisk bodareal, som er perfekt å benytte som walk in-closet!

UNDERETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en lys og hyggelig gang. Herfra er det inngang til to soverom, samt bad og teknisk rom.

To soverom:
Soverommene er begge av fin størrelse. Det ene rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I rommet er det montert en praktisk skyvedørsgarderobe. Fra rommet er det dør ut til bakkeplan, og hagen. Soverom nr. 2 i etasjen fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Bad:
Etasjen har et pent flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Innredning i rommet består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn dusjhjørne med glassdører, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Teknisk rom/bod:
Fra gangen er det inngang til et praktisk teknisk rom, som også byr på mye ekstra lagringsplass. Rommet er blitt innredet og benyttet som vaskerom.

INNVENDIGE OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

**Parkering**
Boligen disponerer carport inkl. elbillader. I tillegg er det plass til en bil til ved siden av carport.

Carporten er en del av seksjonen.

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.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende modernisering/påkostninger i boligen:
Tilvalg på nybolig: Kjøkken, byttet ut fronter, vask og kjøkkenvifte og benkeplate.
Begge bad: tilvalg på fliser, armatur, dusj, "spyleknapp".

Byttet ut samtlige stikkontakter og lysbrytere.
Lagt inn downlights i 2. etasje og 1. etasje.
Screens på alle vinduer i under- og 1. etajse bortsett fra ut mot carport.
Plissegardiner i 3 etasje.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eda Elektro Data Romerike AS. Montert el-billader i 2023.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eda Elektro Data Romerike AS. Montert el-billader i 2023.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegg høst 2025

**Bygningssakkyndig**
Jo Henrik Stigen

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.02.2026
Bygning:
Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vinduer og dører:
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med glassfelt og el-lås. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2020.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Trapper:
Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue 2. etasje til 2 takterrasser, størrelse er 14m2 og 15m2. Utgang fra kjøkken til en balkong på 5m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..
Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu i stue 2. etasje er noe skjev. Det observert lysinnslipp. Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann. Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Utvendig > Dører: Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen. I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt. Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold. Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm. Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren. Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende

konstruksjoner og rom. Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taket er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det. Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskader eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet. Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: kombiskap på kjøkken og oppvaskmaskin.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
B - lysegrønn
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Vannbåren varme.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om årlig strømforbruk: 8011 kWh.
Strømkostnad forrige år: 6933 kr (inkl. nettleie)
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Norgespris-avtale: Ja. Norgespris aktivert: 30.09.2025

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 1 909,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene inkluderer grunnpakke kabel-tv/bredbånd, brøyting, strøm til

lysmaster, felles forsikringer, driftskostnader, forretningsfører mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 1 385,-
- Kabel-TV/bredbånd: kr. 450,-
- Målerleie og portal, Techem: kr. 74,-

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi etter måler.

**Kommunale avgifter**
Kr 27 063,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 10 501,51 kr
Renovasjon: 4 393,92 kr
Vann: 7 463,27 kr
Sum: 22 358,70 kr

**Velavgift**
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 12000 kr

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

**Eiendomsskatt**
Kr 2 152,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 716 422,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 865 687,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Nitteberglia Boligsameie 2, orgnr. 925915637

**Om sameiet**
Diverse opplysninger om sameiet:
- Nitteberglia Boligsameie 2 ble stiftet 05.11.2020.
- Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på 40 bygninger med adresse(ne) Nitteberglia 14 – 48 og Nitteberglia 51, 53, 55 og 57.
- Sameiets fellesareal består av eiendommen med gnr 33, bnr 64 i Lillestrøm kommune. Sameiet er en del av Sameiet Lillestrøm Panorama Felleseiendom som er eier av fjernvarmeanlegget til boligene og felles lekeplasser til boligfeltet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal iht arealplankart datert 27.5.2016, benevnt som F2, F3, F4 og gnr 33 bnr 42. Fellesområdet bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Lillestrøm Panorama. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter total BRA.

Sameiet bytter forretningsfører til Solibo fra 01.12.2025.

**Forretningsfører**
Solibo AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen langsiktige lån.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 154 466,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 65 389,-. Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ikke klart per februar 2026.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Dyrehold**
Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

**Sameiets forsikring**
If Skadeforsikring
Polisenr. SP3224556.1.3

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 55 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er ideell for familier, i et populært område med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Til glede for de minste er det flere lekeplasser i nabolaget. Huset er oppført i et moderne uttrykk med rene linjer og store vinduer. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, og plasseringen gir vidstrakt utsikt over nærområdet.

På inngangssiden har boligen en asfaltert gårdsplass med carport og svært gode parkeringsmuligheter. Øverst forlenges stuen av to herlige terrasser, med stilrent glassrekkverk og utebelysning. Den ene terrassen har også pergola. Terrassene gir flere soner for ulikt bruk, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. I tillegg er det utgang til balkong fra kjøkkenet.

**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 eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Nitteberglia 17 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et nyere boligområde på Kjeller – et populært og raskt voksende område i Lillestrøm kommune. Området er kjent for sitt moderne preg, gode naboskap og nærhet til både natur, servicetilbud og kommunikasjon. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kun noen få minutters kjøring til Lillestrøm sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. Her finner du også togstasjonen, med svært gode forbindelser – toget bruker kun ca. 10 minutter til Oslo S og ca. 12 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Det er også gode bussforbindelser fra Kjeller og langs Rv. 22, og kort vei til E6 gjør det enkelt å komme seg raskt både mot Oslo og Gardermoen.

For barnefamilier er området ideelt. Flere barnehager ligger i umiddelbar nærhet, og Kjeller skole ligger innen trygg gang- og sykkelavstand. Ungdomsskole og videregående finnes i Lillestrøm sentrum, sammen med Lillestrøm kultursenter, bibliotek og kino.

Kjeller og Lillestrøm har et særdeles godt idretts- og aktivitetstilbud. Lillestrøm Sportsklubb (LSK) har fotballag i alle aldre, og området huser både Åråsen stadion og LSK-hallen, hvor både topp- og breddefotball skaper et levende idrettsmiljø. På Vigernesjordet er det friidrettsbane, innendørs tennisbaner, golfbane, håndballhall og en rekke andre sportsaktiviteter. I tillegg ligger som SATS, Evo og Hags Gym bare få minutter unna. Det finnes gode tilbud innen håndball, innebandy, dans og turn, og området har et aktivt og inkluderende idrettsmiljø for både barn og voksne.

Naturområdene rundt Kjeller byr på mange flotte rekreasjonsmuligheter. Sørumjordet og turstiene langs Nitelva innbyr til spaserturer og løpeturer, mens Østmarka ligger kun en kort kjøretur unna – perfekt for deg som liker skogsturer, bading eller langrenn om vinteren. For sykkelentusiaster er det gode traseer både mot Lillestrøm sentrum og Romeriksåsen.

Kjøpesenteret Lillestrøm Torv dekker det meste av daglige behov, mens både Coop Extra og Rema 1000 ligger nærmere på Kjeller for rask handel. I tillegg finner du apotek, frisør, kafé og mindre servicetilbud i nærområdet. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker, restauranter og servicetilbud, kun få minutter unna.

Med sin kombinasjon av moderne boligmiljø, trygg atmosfære og nærhet til både by, natur og idrettsarenaer – er Nitteberglia 55 et ypperlig sted for familier som ønsker å bo komfortabelt og sentralt i et område som stadig blir mer ettertraktet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus på eiendommen datert 05.01.2022.

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.

Vaskerommet er omtalt som "bod" i de siste godkjente byggetegningene. Rommet anses dermed ikke som godkjent rom for varig opphold.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameierne i fellesskap. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, friområde nåværende, og LNRF.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, og nærliggende områder er regulert til samme formål, felles grøntareal og turdrag.

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

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

2016/1096170-1/200 25.11.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse. Rett til å knytte seg til sekundærnett for fjernvarme. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64
Kommentar: I forbindelse med utbygging av arealer omfattet av reguleringsplan Nitteberg, Kjeller, planID 425/12, egengodkjent av Skedsmo kommune ved kommunestyret 9.11.2007, med senere endringer, etableres fjernvarmesentral/varmeveksler på eiendommen gnr 33 bnr 42 i Skedsmo kommune, med sekundærnett for den videre forsyning av fjernvarme til enkelteiendommer. Fjernvarmesentralen/varmeveksleren skal betjene hele reguleringsområdet, og det etableres sekundærnett for fjernvarme for å betjene reguleringsområdet.

2018/524907-1/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64

2018/524907-2/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64

2018/524907-3/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon på eiendommene gnr. 33, bnr. 74/73/69/65/77/68/75/71 mellom Hafslund Nett AS og Nitteberg Panorama Øst AS. Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

2018/525147-1/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64

2018/525147-2/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64

2018/525147-3/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon på gnr. 33, bnr. 81/78/63/62/51 mellom Hafslund Nett AS

og Nitteberg Panorama Øst AS. Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

2018/1190737-1/200 28.08.2018 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 33 BNR: 64
Kommentar: Undertegnede hjemmelshaver, gnr. 33 bnr. 52. 53 57 59, 69-70 og 72 i Skedsmo kommune gir med dette Skedsmo kommune tillatelse til å ha liggende ledningsnett for vann og avløp med tilhørende kummer på sin eiendom.  Ledningsnettet er vist på vedlegg I GOI Ledningsplan Nitteberg Panorama, datert 17.08.2018. Ledningsanlegget som er merket overtas av Skedsmo kommune etter ferdigstillelse med tilhørende dokumentasjon.

Skedsmo kommune skal ha fri og uhindret atkomst til ledningsanlegget både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjoner, men dette skal skje etter avtale med grunneier. Grunneier må ikke foreta anlegg eller benytte sin eiendom på en slik måte at ledningsanlegget utsettes for fare eller skade, eller at tilgangen til ledningsanlegget hindres.

2020/2469615-1/200 18.05.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 128/5697

**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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 230,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte (har info fra tidligere) kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (har info fra tidligere) kr. 3 750,-
Utlegg tilstandsrapport og fotograf (pakkepris) kr. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 405,- 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. 3 625,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
- Selgers egenerklæring, datert 12.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 06.02.2026
- Energiattest, datert 29.04.2021
- Brev fra forretningsfører, datert 27.01.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 26.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 29.10.2025
- Kommuneplankart, datert 29.10.2025
- Ferdigattest, datert 05.01.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 14.03.2019
- Servitutter og seksjonering

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 13. februar 2026

**Megler**
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

**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.

# Nitteberglia 17

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kjeller skole (1-10 kl.)**<br>795 elever, 35 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Oks friskole (1-10 kl.)**<br>302 elever, 23 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **Lillestrøm videregående skole**<br>800 elever, 34 klasser | 7 min<br>3.2 km |
| **Skedsmo videregående skole**<br>1000 elever | 8 min<br>3.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Kjeller skole - Lillestrøm Kom...** | 15 min |
| **Riisløkka Barnehage - Lillestr...** | 21 min |

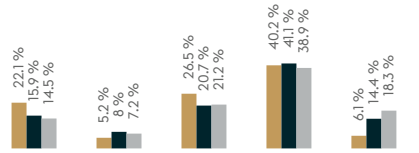
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Holtveien**<br>Linje 340 | 6 min<br>0.4 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 10 min<br>4.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>21.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | 24 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Espira Kunnskapsbyen barnehage...**<br>135 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Toppen barnehage (1-5 år)**<br>64 barn | 14 min<br>1.2 km |
| **Holthagen barnehage (0-5 år)**<br>61 barn | 19 min<br>1.6 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Sollia terrasse - balløkke** | 16 min |
| **Skedsmovollen skole** | 18 min |
| **Lillestrøm Arena** | 7 min |
| **Sterkere Trening** | 7 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

**Støynivået**
Lite støynivå 81/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0037/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Nitteberglia 17, 2007 KJELLER

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Fredrik Gimle Ruud, Marte Sletta Jensen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2021

**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: sameie
Forsikret i: sameie

## 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 fra 2021

**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

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

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

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eda Elektro Data Romerike AS. Montert el-billader i 2023.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eda Elektro Data Romerike AS. Montert el-billader i 2023.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

**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

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

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

Ja

**Beskriv:** Rens av ventilasjonsanlegg høst 2025

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

## 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

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

**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

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nybygg fra 2021

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 60-0037/26**

# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Rekkehus

Nitteberglia 17, 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 33, bnr. 64, snr. 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²**



**Befaringsdato:** 04.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3425 **Referansenummer:** RU1176

**Foretak:** Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 2021.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Rekkehus - Byggeår: 2021**

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel.
Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdør med glassfelt og el-lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2020.

Utgang fra stue 2. etasje til 2 takterrasser, størrelse er ca. 14m2 og 15m2. Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk i dusjsonen og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom/teknisk rom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

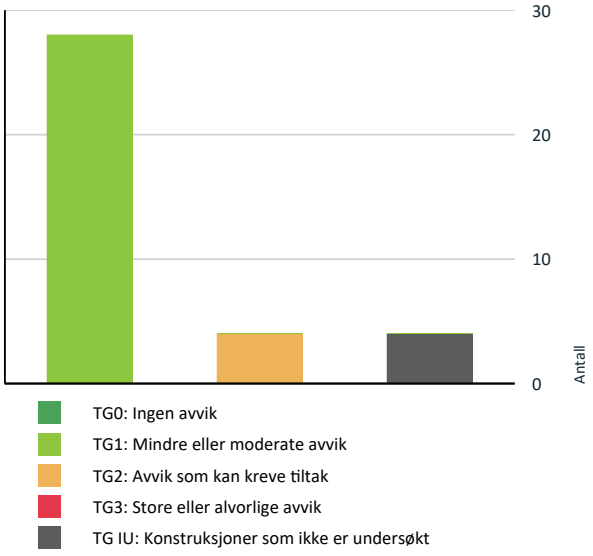
**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2021

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak som er tekket med takpapp. Takkonstruksjon ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

**Konsekvens/tiltak**

Snø
Konsekvens:
Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskader eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.
Tiltak:
Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.
Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i stue 2. etasje er noe skjev. Det observert lysinnslipp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

## TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt og el-lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2020.

**Årstall:** 2020

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dette gjelder ytterdør og terrassedør ut mot stor takterrass.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 2. etasje til 2 takterrasser, størrelse er ca. 14m2 og 15m2. Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:
Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.
Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

# Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk i dusjsonen og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk imdusjsone og det ble målt 3cm fall. Fallforhold under badekar ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.
Det er tilkoblet et vannklosett.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

# Tilstandsrapport

Vaskerom/teknisk rom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

## TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Innredningen består av opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

# SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

# Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

## Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

## Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

### TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

**Vurdering av avvik:**
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens:
Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:
Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon da foreligger ferdigattest.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

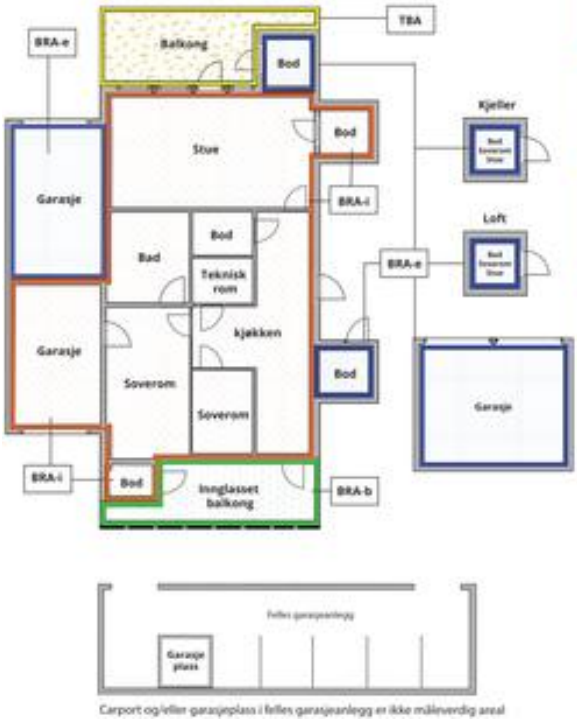
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 38 | | | 38 | 29 |
| 1. Etasje | 45 | 5 | | 50 | 5 |
| Underetasje | 45 | | | 45 | |
| **SUM** | **128** | **5** | | | **34** |
| **SUM BRA** | **133** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Toalettrom, stue, soverom | | |
| 1. Etasje | Bad, kjøkken, stue, entré | Bod | |
| Underetasje | Bad, gang, vaskerom/teknisk rom, soverom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Carport med elbil- lader.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.2.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Fredrik Gimle Ruud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3205 LILLESTRØM | 33 | 64 | 0 | 26 | 55.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nitteberglia 17

**Hjemmelshaver**
Ruud Fredrik Gimle, Jensen Marte Sletta

**Eierandel**
128 / 5697

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig/privat

**Tilknytning vann**

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Eiet tomt på 55,50 m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Malt et strøk utvendig 2022.
-Montert el-bil lader 2023 (Eda Elektro). Legger ved Samsvarserklæring.
-Montert utvendig screens 2024 (Lady Solskjerming)
-Malt innvendig 2021 (uka etter overtakelse)
-Malt utvendig 2022 (et år etter innflytt som avtalt etter overtakelse.)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil eller mangler.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 04.02.2026 | Under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 04.02.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Megler opplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 27.03.2023 | EDA Elektro Data Romerike AS | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 02.02.2026 | Opplysninger på boligen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Nitteberglia 17 |
| Postnr | 2007 |
| Sted | Kjeller |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 33 |
| Bnr. | 64 |
| Seksjonsnr. | 26 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1256694 |
| Dato | 29.04.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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: 101 kWh pr. år**

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:** | 2021 | |
| **BRA:** | 129,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 23.04.2021 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 190315

**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: Nitteberglia 17
Postnr/Sted: 2007 Kjeller
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.04.2021 13:11:53
Energimerkenummer: A2021-1256694
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Gnr: 33
Bnr: 64
Seksjonsnr: 26
Festenr:
Bygnnr:

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | REKKEHUS |
| Byggeår | 2021 |

**Bygg standard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 74,530 m² |
| Areal tak | 53,500 m² |
| Areal gulv | 53,000 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 32,470 m² |
| Oppvarmet BRA | 129,000 m² |
| Totalt BRA | 129,000 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 310,000 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,197 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,080 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,127 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,800 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 25,171 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,050 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 32,000 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,930 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 23.04.2021 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 85 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 84 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,100 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,100 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,940 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 94 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 26,352 W/m² |

| | |
|---|---|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 0 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0,000 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,500 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 16 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,950 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,950 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,000 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,800 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,100 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,500 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,070 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,236 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,765 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme, Vannbåren golvvarme, og tappevann, bolig; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm); |
| Varmefordelingssystem | jf, Oppvarminssystem |
| 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 | 0,026 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,000 |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,960 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 0,100 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 0,100 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,100 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| 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 | 0,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,100 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,974 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,946 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet. | 0,100 |

**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 | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,000 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,100 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo |
| Dato for beregning | 29.04.2021 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |
| En bruksdel er beregnet | |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | TEK-sjekk |
| Versjon | 190315 |
| Produsent / leverandør | SINTEF Byggforsk |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Bakke AS |
| Navn person | Dag-Einar Hellerud |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

| **NettoEnergibudsjettPrKvm** | |
|---|---|
| Romoppvarming | 34,283 |
| Ventilasjonsvarme | 0,916 |
| Varmtvann | 29,784 |
| Vifter | 5,193 |
| Pumper | 2,089 |
| Belysning | 11,388 |
| TekniskUtstyr | 17,520 |
| Romkjoling | 0,000 |
| Ventilasjonskjoling | 0,000 |
| TotaltNettoEnergibehov | 101,173 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 13524,462 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 104,841 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 8855,958 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 104,841 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 13524,462 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0,000 kWh/år |
| Olje | 0,000 liter/år |
| Gass | 0,000 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0,000 kWh/år |
| Biobrensel | 0,000 kg/år |
| Annen energivare | 0,000 kWh/år |
| Totalt | 101,000 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 4791,576 kWh/år |
| Olje | 0,000 kWh/år |
| Gass | 0,000 kWh/år |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 8732,885 kWh/år |
| Biobrensel | 0,000 kWh/år |
| Annen energivare | 0,000 kWh/år |
| Totalt | 13524,462 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 31 % |

**Nordvik Lillestrøm**
E-post: m.eilertsen@nordvikbolig.no

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

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Nitteberglia Boligsameie 2**

**Megleropplysninger** 27.01.2026
Vi viser til forespørsel av 27.01.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Nitteberglia Boligsameie 2 |
| **Organisasjonsnr:** | 925 915 637 |
| **Gnr./bnr:** | 33 / 64 |
| **Eier(e):** | Fredrik Gimle Ruud / Marte Sletta Jensen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 26 |
| **Adresse:** | Nitteberglia 17, 2007 Kjeller |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/nitteberglia2 |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/nitteberglia2/contact |

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

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP3224556.5.1 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkering:** | Alle boligene er tildelt en garasje eller carportplass. Se vedtekter og trivselsregler. |

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 1.385,- pr. mnd |
| Oppvarming | kr 74,- pr. mnd |
| Kabel-TV/Internett | kr 450,- pr. mnd |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 1.909,- pr. mnd |

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Meglerbrev: | 3750,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# Innkalling til ordinært årsmøte den 26.05.2025 for Nitteberglia Boligsameie 2.

Møtetid: klokken 18:00
Det er blir kun mulig å delta via videolenke til Teamsmøtet (klikk på  linken):
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MGEzMWU3OGYtMTNmZS00ZjVlLThmNDctMzI4MDZiMmMzYTBi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%220266eeb7-f01a-4679-a2e8-c2c19935d5e2%22%2c%22Oid%22%3a%22553cbe32-05c5-4537-bd97-41c36ee58df0%22%7d

Møte-ID: 323 761 719 626 6  Passord: NJ7Uj6xe

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Sakliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Årsregnskap 2024
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkomne saker
Sak 6: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** Styrets innstilling
"Petter M. Schøyen fra BORI velges til møteleder. Styreleder signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsmelding

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått. Styrets årsmelding vedlegges og tas kun til etterretning, og skal ikke stemmes over.

## Sak 3: Årsregnskap 2024

Inntekter: kr 991 152,- mot budsjett på kr 991 000,- som er kr 152,- større enn budsjett.
Kostnader: kr 837 743,- mot budsjett på kr 856 749,- som er kr 19 006,- mindre enn budsjett.

Resultat: kr 154 466,- mot budsjett på kr 134 251,- som er kr 20 215,- større enn budsjett.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 761 638,- (se egen note 9). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Arbeidskapitalen er god og innenfor vårt anbefalte nivå på mellom 3-6 måneders felleskostnader. Dette tilsier at likviditeten er god.

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

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar er kr 40 000,-. Honoraret fordeles internt i styret.

**Styrehonorar** Styrets innstilling
Foreslått styrehonorar anbefales godkjent.

## Sak 5: Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

## Sak 6: Personvalg

Det skal velges:

Styreleder
1 styremedlem
1 varamedlem

Kandidater til **Styreleder (2 år)**
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**
Kandidater til **Varamedlem (1år)**

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Nitteberglia Boligsameie 2**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 991 152 | 955 492 | 991 000 | 990 996 |
| **Sum driftsinntekter** | | **991 152** | **955 492** | **991 000** | **990 996** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 45 640 | 45 640 | 45 640 | 45 640 |
| Konsulenttjenester | 3 | 96 065 | 88 313 | 96 192 | 100 567 |
| Rep og vedlikehold | 4 | 8 894 | 9 608 | 19 998 | 0 |
| Forsikringer | | 245 430 | 223 765 | 245 000 | 268 000 |
| Energi og fyring | 5 | 168 210 | 164 614 | 190 520 | 185 700 |
| Kabel-TV og telefoni | | 159 520 | 150 720 | 165 000 | 231 000 |
| Driftskostnader | 6 | 27 000 | 29 125 | 20 000 | 25 000 |
| Kostnader til fellessameier | | 69 120 | 57 896 | 60 000 | 53 300 |
| Andre driftskostnader | 7 | 17 863 | 18 137 | 14 399 | 16 400 |
| **Sum driftskostnader** | | **837 743** | **787 819** | **856 749** | **925 607** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **153 409** | **167 674** | **134 251** | **65 389** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 1 058 | 1 949 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **1 058** | **1 949** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **154 466** | **169 622** | **134 251** | **65 389** |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 154 466 | 169 622 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **154 466** | **169 622** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

Nitteberglia Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 43 477 | 40 683 |
| Kundefordringer | | 139 155 | 151 538 |
| Sum fordringer | | 182 633 | 192 221 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 725 121 | 602 358 |
| **Sum omløpsmidler** | | **907 754** | **794 579** |
| **SUM EIENDELER** | | **907 754** | **794 579** |

# Balanse 31.12.2024

Nitteberglia Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 761 638 | 607 172 |
| **Sum egenkapital** | | **761 638** | **607 172** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 144 051 | 185 305 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 065 | 2 102 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 146 116 | 187 407 |
| **Sum gjeld** | | **146 116** | **187 407** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **907 754** | **794 579** |

Nitteberglia Boligsameie 2

| | | |
|---|---|---|
| Mohamed Hussian Jaffari | Louise Fjærem Giæver | Emil Fæster |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 739 632 | 1 089 492 | 739 480 | 739 476 |
| 3606 | Kabel TV/bredbånd | 216 000 | 216 000 | 216 000 | 216 000 |
| 3630 | Refusjon felleskostnader | 0 | -350 000 | 0 | 0 |
| 3631 | Fjernvarme | 35 520 | 0 | 35 520 | 35 520 |
| **Sum felleskostnader** | | **991 152** | **955 492** | **991 000** | **990 996** |

**Note 2 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 | 5 640 | 5 640 |
| **Sum lønnskostnader** | **45 640** | **45 640** | **45 640** | **45 640** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 3 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 4 875 | 4 813 | 5 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | 91 190 | 83 500 | 91 192 | 95 567 |
| **Sum konsulenttjenester** | **96 065** | **88 313** | **96 192** | **100 567** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 0 | 9 999 | 0 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 9 608 | 9 999 | 0 |
| Vedlikehold varmeanlegg | 8 528 | 0 | 0 | 0 |
| Dugnadskostnader | 366 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **8 894** | **9 608** | **19 998** | **0** |

**Note 5 Energi og fyring**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 5 214 | 5 159 | 5 000 | 5 700 |
| Fjernvarme | 162 996 | 159 456 | 185 520 | 180 000 |
| **Sum energi og fyring** | **168 210** | **164 614** | **190 520** | **185 700** |

**Note 6 Driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 27 000 | 29 125 | 20 000 | 25 000 |
| **Sum driftskostnader** | **27 000** | **29 125** | **20 000** | **25 000** |

**Note 7 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 1 875 | 0 | 5 000 | 0 |
| Lyspærer, sikringer etc | 0 | 1 774 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 749 | 0 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 11 840 | 12 110 | 6 999 | 12 000 |
| Velferdskostnader | 1 000 | 1 867 | 0 | 2 000 |
| Øredifferanser | 0 | -14 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 400 | 2 400 | 2 400 | 2 400 |
| **Sum andre driftskostnader** | **17 863** | **18 137** | **14 399** | **16 400** |

**Note 8 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 607 172 | 437 550 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 154 466 | 169 622 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 761 638 | 607 172 |
| Annen egenkapital 31.12 | 761 638 | 607 172 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **761 638** | **607 172** |

**Note 9 Arbeidskapital**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **607 172** | **437 550** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 154 466 | 169 622 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 154 466 | 169 622 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **761 638** | **607 172** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 907 754 | 794 579 |
| - Kortsiktig gjeld | 146 116 | 187 407 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **761 638** | **607 172** |

Til årsmøtet i Nitteberglia Boligsameie 2

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Nitteberglia Boligsameie 2 som viser et overskudd på NOK 154 466. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 29. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 29.04.2025

# 5149 Nitteberglia Boligsameie 2

Protokoll for ordinært årsmøte 26.05.2025

Sted: Videomøte
9 av 40 mulige stemmegivere var representert.
9 deltok digitalt

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** Vedtatt med 7 stemmer

> "Petter M. Schøyen fra BORI velges til møteleder. Styreleder Mohamed Hussian Jaffari signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot -** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 7
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 2: Årsregnskap 2024

Inntekter: kr 991 152,- mot budsjett på kr 991 000,- som er kr 152,- høyere enn budsjettert.
Kostnader: kr 837 743,- mot budsjett på kr 856 749,- som er kr 19 006,- mindre enn budsjettert.

Resultat: kr 154 466,- mot budsjett på kr 134 251,- som er kr 20 215,- høyere enn budsjettert.

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr 761 638,- (se egen note 9). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Arbeidskapitalen er god og innenfor vårt anbefalte nivå på mellom 3-6 måneders felleskostnader. Dette tilsier at likviditeten er god.

**Styrets forslag** Vedtatt med 8 stemmer

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot -** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 3: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar er kr 40 000,-. Honoraret fordeles internt i styret.

**Styrehonorar** Vedtatt med 7 stemmer
Foreslått styrehonorar anbefales godkjent.
**Mot -** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 7
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 4: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

## Sak 5: Personvalg

Oppdatering: Det skal velges styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Louise Fjærem Giæver rykker opp og stiller til valg som styreleder, og Morten Edvardsen trer inn som styremedlem i hennes resterende periode på ett år.

**Styreleder (2 år)**
Louise Fjærem Giæver Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Styremedlem (2 år)**
Fredrik Vollmo Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Styremedlem (1 år)**
Morten Edvardsen Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Varamedlem (1år)**
Christine Kværnæs Valgt

Totalt antall stemmer: 8

## Ordinært årsmøte 26.05.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Jaffari, Mohamed Hussian** | **2025-05-27** | **Schøyen, Petter Martin** | **2025-05-27** |

Identifikasjon

bankID Jaffari, Mohamed Hussian

Identifikasjon

bankID Schøyen, Petter Martin

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

## TRIVSELSREGLER

Trivselsreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø. Endringer til disse trivselsreglene skal skje i årsmøte.

### Boligen

- Det skal være vanlig ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, men frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager. Ta ekstra hensyn der det bor små barn.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00 eller på søn- og helligdager.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs og lignende. Alle typer grilling skal foretas i dertil egnede og godkjente griller. Grillen må ikke stå rett på brennbart materiale, med mindre den er godkjent for det. Engangsgriller må også plasseres på ikke brennbart materiale. Det må utvises stor varsomhet ved grilling.
- Tørking av tøy, lufting av tepper, dyner etc. skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Parabol eller utedel til varmepumpe kan kun settes opp dersom den kan stå skjult på terrassen.

### Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

### Fellesareal

- Vårt fellesareal er vår felles eiendom og er samtliges ansvar å ta vare på.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på avfallsbeholdere. Det er forbudt å sette fra seg søppel utenfor beholdere. Hensatt avfall vil ikke fjernes av søppelbil og vil bidra sameiet unødvendige kostnader.
- Fellesarealet er åpent for alle.
- Eventuelle feil/skader på utstyr, støttemurer eller annet meldes til styret.

### Garasje/carport/motorkjøretøy/parkering

- Alle typer parkering skal foretas på henviste plasser. Parkering skal ikke foregå på beplantet område (plen).
- Alle boligene er tildelt en garasje eller carportplass. Disse skal benyttes til parkering av personbil. I boliger med garasje, og eier har mer enn én bil, skal man benytte seg av plassen foran garasjen til bil nummer 2.
- Sameiet har begrenset med gjesteparkering og gjester må henvises til ledige plasser i nabolaget.
- Parkering i veien og utenom angitte plasser er forbudt, også for gjester.
- Det er ikke tillatt med langtidsparkering av kjøretøy, hengere, campingvogner etc. på sameiets eiendom.
- Tunge kjøretøy skal ikke stå parkert på sameiets eiendom annet enn for på- og avlessing.
- Unødvendig bruk av horn, rusing av motor eller motor på tomgang er forbudt.
- Gjester kan parkere midlertidig ved postkassestativ.
- Beboere skal ikke benytte gjesteparkering til egen kjøretøy.
- Snuplasser og område ved avfallsbeholdere skal ikke benyttes til parkering.

### Gjerde, hekk, lévegg og terrasse

- Lillestrøm kommune har regler på sine nettsider relatert til etablering av gjerde, hekk, lévegg, terrasse, etc. Søknadsplikt og øvrige offentlige regler må ivaretas av hver enkel seksjonseier.
- Maksimal høyde og utforming på gjerde og hekk må være slik at trafikksikkerhet og helhetsinntrykk er ivaretatt. Massiv, sammenhengende hekk og gjerde bør ikke overstige 1,20 meter.
  For lévegg inntil vegg er maksimumshøyden 1,8 meter. De som velger å sette opp gjerde eller hekk må legge disse på egen tomt. Tomtegrenser kan kontrolleres på kartverkets nettsider.
- Det er hver enkelt beboers ansvar å vedlikeholde det hele slik at det gir et best mulig inntrykk.

### Vedlikehold av eget uteområde

- Bygningsmassen skal til enhver tid holdes i en normalt god vedlikeholdt stand.
- Eget uteområde – hage og grøft – skal vedlikeholdes av hver enkelt seksjonseier.
- Husenes utseende og fargekoder fastsettes av årsmøte ref. sameiets vedtekter.
- Fasader har fargekode: Jotun 848 Grå Antikk -Trebitt.
- Vinduer, dører, rekkverk, beslag, takrenner og nedløp har farge svart S 9000-N.
- Uteområde generelt skal etableres i tråd med fargevalg og materialvalg som gjelder for området for øvrig og skal ikke skille seg ut.

### Trivsel

Et godt bomiljø er ikke noe som kommer av seg selv. Vi må alle bidra for å skape trivsel og en god tone.

Sept. 2021
Redigert sept. 2022

# V E D T E K T E R

**for**

**Nitteberglia Boligsameie 2**
(org. nr. 925 915 637)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 18.05.2020, revisjon vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 08.09.2022.

## 1. Navn

### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Nitteberglia Boligsameie 2

Sameiet består av 40 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 64 i Lillestrøm Kommune,
Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal iht arealplankart datert 27.5.2016, benevnt som F2, F3, F4 og gnr 33 bnr 42. Fellesområdet bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Lillestrøm Panorama. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter total BRA.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er tilknyttet Akershus Fjernvarme, via lokal fjernvarmesentral. Det er etablert et sekundærnett som sameie må gi muligheter til nødvendig vedlikehold.

I reguleringsbestemmelsene for området er det angitt at det skal avsettes et «friareal» som felles gangvei for boligfeltene.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

### 3-2 Trivselsregler

Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## 4. Vedlikehold og forsikring

### 4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

Fasader: Jotun 848 Grå Antikk – Trebitt.

Vinduer, dører, rekkverk, beslag, takrenner og nedløp males med svart S 9000-N.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

**4-2 Forsikring**
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

**4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt**
(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

**5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**5-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA.

(5) Kostnader til drift av fellesareal (Lillestrøm Panorama Felleseiendom) fordeles mellom sameiene/boligselskapene på eiendommen Lillestrøm Panorama etter BRA. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

**5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse**
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**5-3 Heftelsesform**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 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.

**6-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret - sammensetning**
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2 ) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**7-3 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.

**7-4 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.

**7-5 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.

**7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 8. Årsmøtet

**8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(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.

**8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

**8-4 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 årsberetning
- 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**8-6 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.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

**8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**8-11 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.

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

**10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører (avtale med forretningsførsel inngått for 5 år), drift o.l

---

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken 33/64/0/39

**Tegnforklaring:**

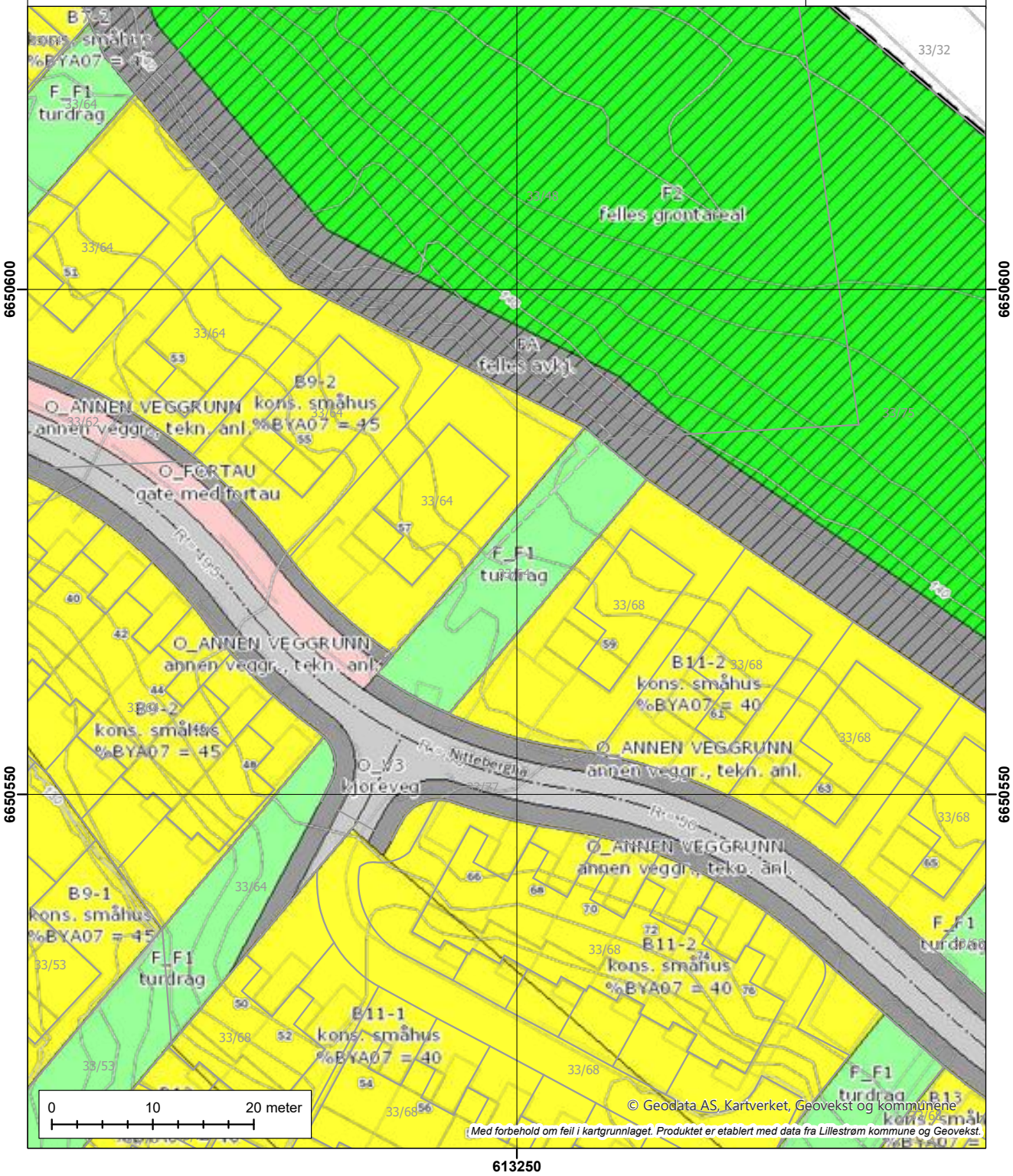
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3030 - Turdrag
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




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

Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

33/64/0/39

**Tegnforklaring:**

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

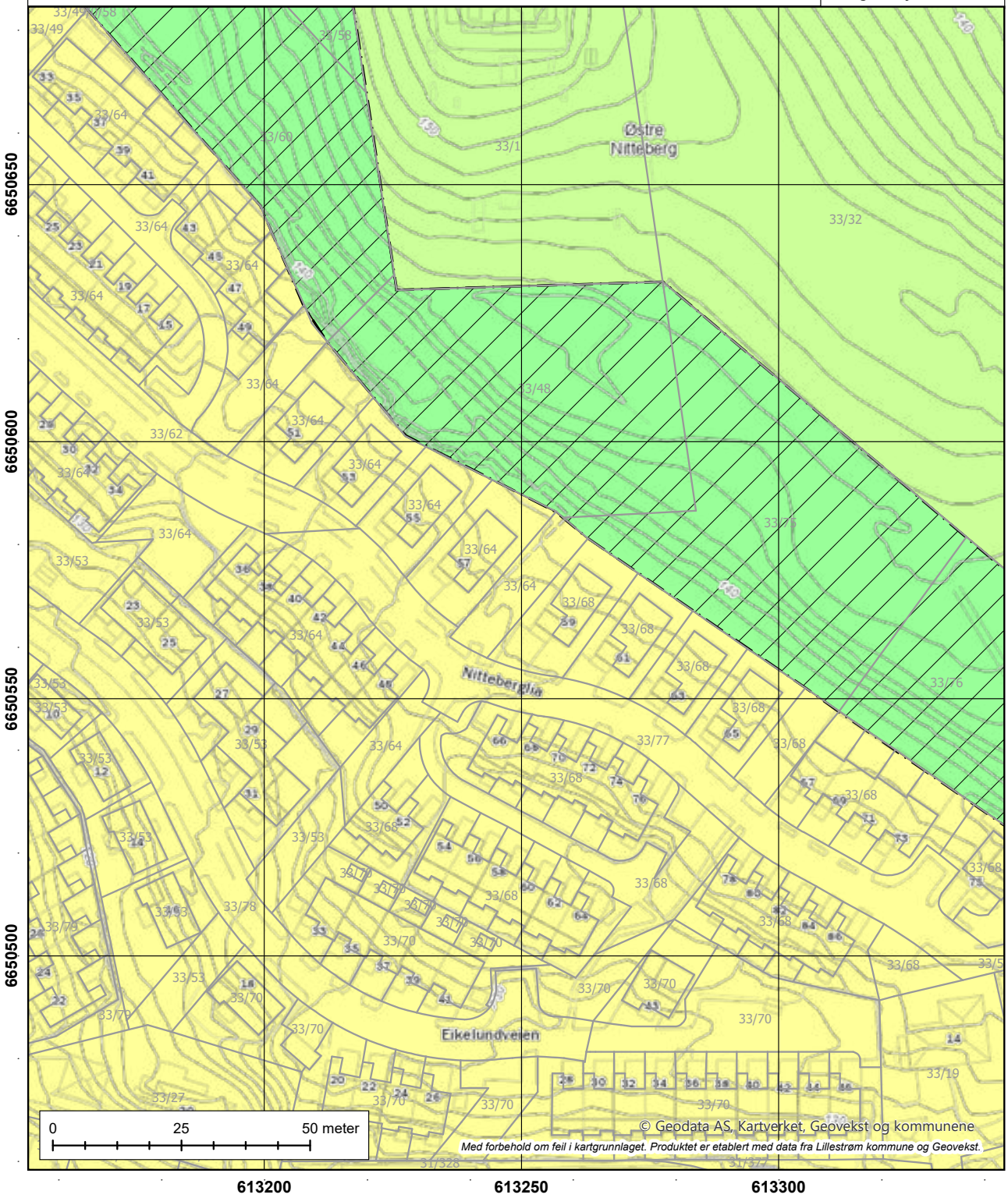
- Kp angitt hensynssone
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




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

Utskriftsdato: 27.01.2026

# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
**Telefon:** 66 93 80 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3205 | **Gårdsnr.** | 33 | **Bruksnr.** | 64 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Nitteberglia 17, 2007 KJELLER | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Avløp | 10 501,51 kr |
| Renovasjon | 4 393,92 kr |
| Vann | 7 463,27 kr |
| **Sum** | **22 358,70 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avfallsbrønn | 25% | 1 boenhet | 4831.00 | 1/1 | 0 % | 4 831,00 kr | 402,59 kr |
| Målt forbruk vann | 25% | 77 m³ | 39.59 | 1/1 | 0 % | 3 048,24 kr | 3 048,24 kr |
| Målt forbruk avløp | 25% | 77 m³ | 57.10 | 1/1 | 0 % | 4 396,70 kr | 4 396,70 kr |
| -Fradrag innbetalt vann | 25% | -72.5 m³ | 39.59 | 1/1 | 0 % | -2 870,10 kr | -2 870,10 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp | 25% | -72.5 m³ | 57.10 | 1/1 | 0 % | -4 139,75 kr | -4 139,78 kr |
| Fast gebyr vann bolig (15% mva) | 15% | 1 stk | 1183.00 | 1/1 | 0 % | 1 183,00 kr | 98,58 kr |
| Fast gebyr avløp bolig (15% mva) | 15% | 1 stk | 1665.00 | 1/1 | 0 % | 1 665,00 kr | 138,75 kr |
| A-konto vanngebyr (15% mva) | 15% | 156 m³ | 43.69 | 1/1 | 0 % | 6 815,41 kr | 567,95 kr |
| A-konto avløpsgebyr (15% mva) | 15% | 156 m³ | 75.21 | 1/1 | 0 % | 11 732,76 kr | 977,73 kr |
| Målt forbruk vann (15% mva) | 15% | 77 m³ | 36.42 | 1/1 | 0 % | 2 804,38 kr | 2 804,38 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Målt forbruk avløp (15% mva) | 15% | 77 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | 4 044,96 kr | 4 044,96 kr |
| -Fradrag innbetalt vann (15% mva) | 15% | -72.5 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | -2 640,49 kr | -2 640,49 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp (15% mva) | 15% | -72.5 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | -3 808,57 kr | -3 808,59 kr |
| | | | | | **Sum** | **27 062,54 kr** | **3 020,92 kr** |

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Lillestrøm kommune
**Byggesak indre**

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Vår ref.:
BYGG-20/00313-42
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.01.2022

## 33/64 Nitteberglia 14-48 & 15-57, Ferdigattest - Nybygg eneboliger og rekkehus

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 33 / 64 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS |
| Tiltakshaver: | NITTEBERG PANORAMA ØST AS |
| Tiltaket gjelder: | Nybygg eneboliger og rekkehus |
| Antall boenheter: | 40 |

## Vedtak

**Med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg eneboliger og rekkehus.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak med dispensasjon datert 15.10.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

**Klagerett**
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

**Grunnlag for behandling**
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg eneboliger og rekkehus, mottatt 17.11.2021.

**Ansvar**
Gjennomføringsplan datert 17.11.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

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

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Pbl. § 23-3 andre ledd:

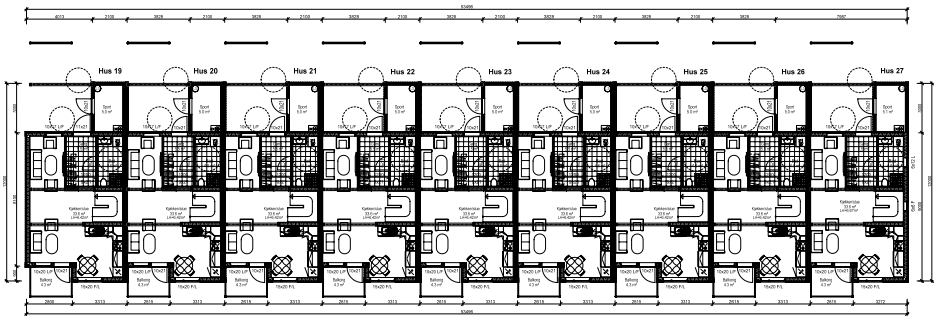
Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

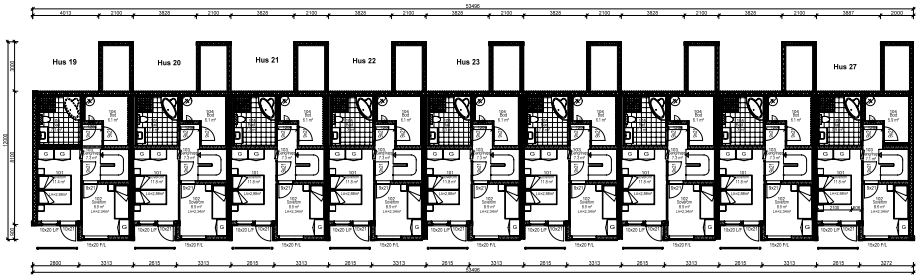
Med hilsen

Per Egil Johnsen
Overingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:
NITTEBERG PANORAMA ØST AS
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS




AREALBEREGNING

| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 51.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² |
| 2.etg | 49.5 m² | 49.5m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² | 49.5 m² |
| 3.etg | 36.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² | 35.1 m² |
| BRA totalt | 137.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² | 134.1m² |
| Sportsbod | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² | 13.3 m² |
| Bod BRA | 150.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² | 147.4m² |
| BRA Hele Bygget | | | | 1324m² | | | | | |
| BYA Hele bygget | | | | 1324m² | | | | | |

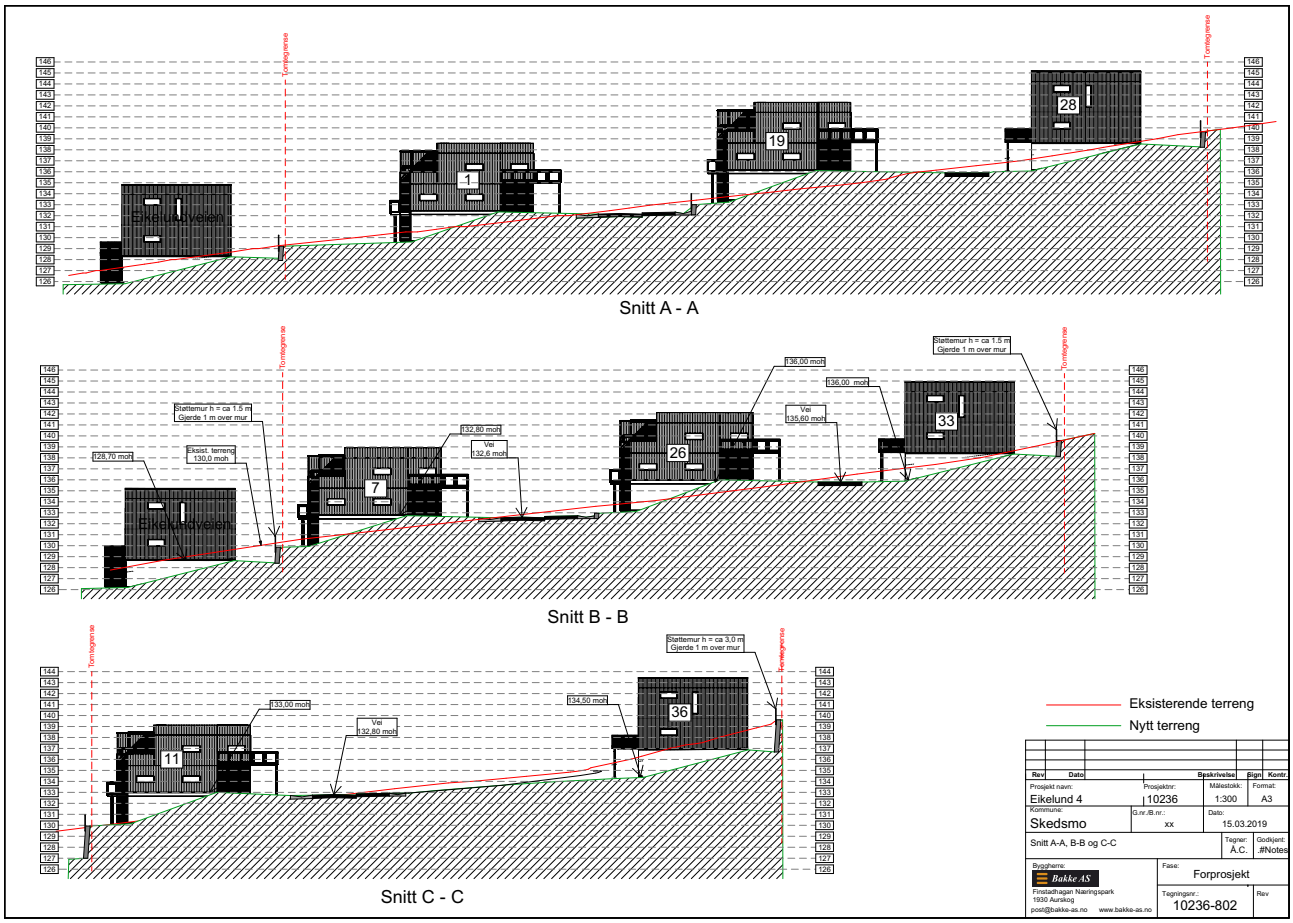
Areal P-rom

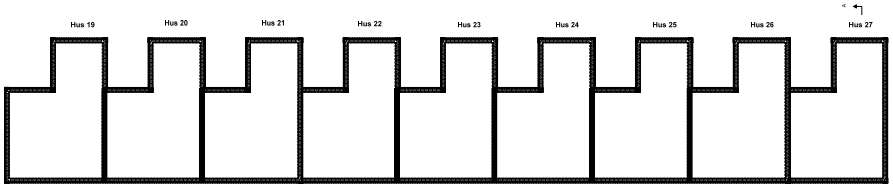
| | Hus19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 47.8m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² | 46.1m² |
| 2.etg | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² | 49.6m² |
| 3.etg | 26.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² |
| Sum P-rom | 118.6m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² | 118.7m² |

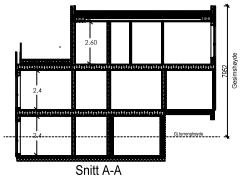
Anne overbygde arealer

| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² |
| 2.etg | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² |
| 3.etg | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² | 13.5m² |
| Sum | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² |

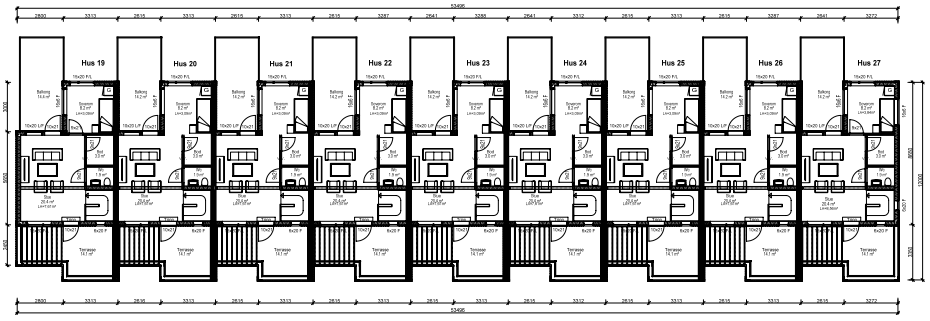
| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: 100-10236-016-027-005 | | T100 | A3 |
| Adresse: Plan 1 og plan 2 | | Nittedal kommune | |
| Ekelundveien 1111-4 | | Byggesaksnedtegning | |
| Dato: Hus 19-27 | 14.03.2019 | Målestokk: | |
| Tegnet av: Nittedal Panorama Øst AS Bakke AS | | Bakke | |


Tomtegrense
Eikelundveien
1
19
28
Snitt A - A
Stottemur h = ca 1.5 m
Gjerde 1 m over mur
Eksist. terreng
130,0 moh
128,70 moh
132,80 moh
Vei
132,6 moh
7
26
136,00 moh
136,00 moh
Vei
135,60 moh
33
Snitt B - B
Stottemur h = ca 3,0 m
Gjerde 1 m over mur
133,00 moh
Vei
132,80 moh
11
134,50 moh
36
Snitt C - C
Eksisterende terreng
Nytt terreng
Rev
Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
Prosjekt navn:
Eikelund 4
Prosjektnr:
10236
Målestokk:
1:300
Format:
A3
Kommune:
Skedsmo
G.nr./B.nr.:
xx
Dato:
15.03.2019
Snitt A-A, B-B og C-C
Tegnet:
Å.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke AS
Finstadfragan Naeringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no
www.bakke-as.no
Fase:
Forprosjekt
Tegningsnr.:
10236-802
Rev




Snitt A-A




AREALBEREGNING

| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 51.6 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 51.6 m² |
| 2.etg | 49.4 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 49.4 m² |
| 3.etg | 36.1 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 36.1 m² |
| BRA totalt | 137.1m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 137.1m² |
| Sportsbod | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² |
| Bod BRA | 150.6m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 150.6m² |
| BRA Hele Bygget | 1144.6m² | | | | | | | | |
| BYA Hele bygget | 554m² | | | | | | | | |

Areal P-rom

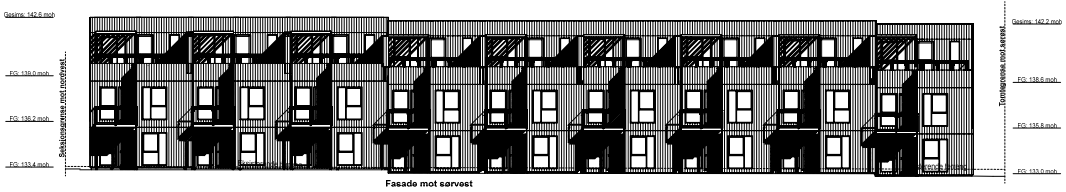
| | Hus19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 47.8m² | 45.4m² | 45.4m² | 45.4m² | 45.4m² | 45.4m² | 45.4m² | 45.4m² | 47.8m² |
| 2.etg | 45.6m² | 43.2m² | 43.2m² | 43.2m² | 43.2m² | 43.2m² | 43.2m² | 43.2m² | 45.6m² |
| 3.etg | 25.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 23.1m² | 25.1m² |
| Sum P-rom | 118.6m² | 113.7m² | 113.7m² | 113.7m² | 113.7m² | 113.7m² | 113.7m² | 113.7m² | 118.6m² |

Åpne overbygde arealer

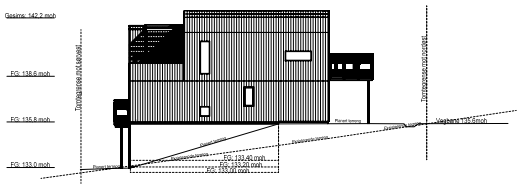
| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² | 4.6m² |
| 2.etg | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² |
| 3.etg | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sum | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² |

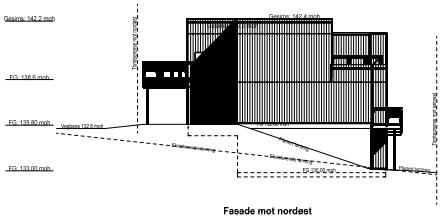
| | |
|---|---|
| Prosjekt | 1100 |
| 100-1035-010-027-506 | |
| Tegn. nr. | |
| Plan 1. Bakplan og snitt | |
| Adresse | |
| Ekelundveien 1111-4 | |
| Hus 19-27 | |
| Tegnet av | |
| Nilsberg Panorama Øst AS | |
| Bakke AS | |

| | |
|---|---|
| Rev. | Beskrivelse |
| | |
| Dato | Sign. |
| 14.03.2019 | HG |
| Målestokk | |
| 1:100 | A3 |
| Nilsberg 2 | |
| Byggesaksnr. | |
| Byggesaksbehandling | |
| Status | |
| Bakke | |

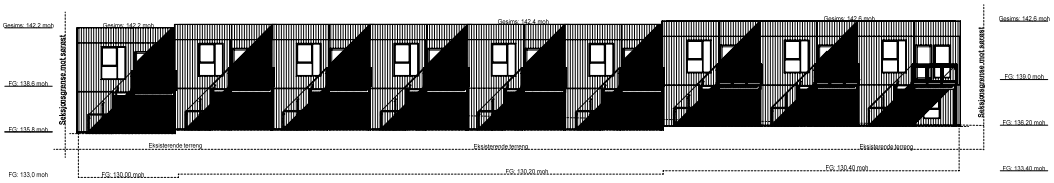



Fasade mot sørvest

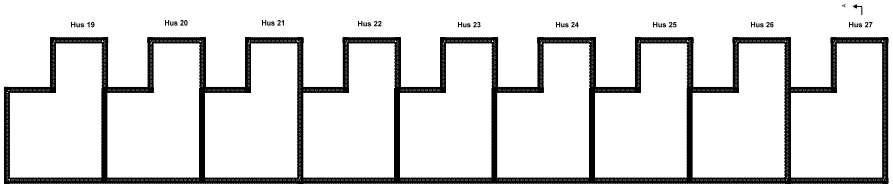


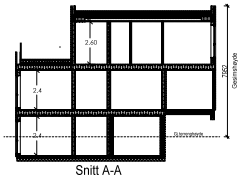




Fasade mot nordøst

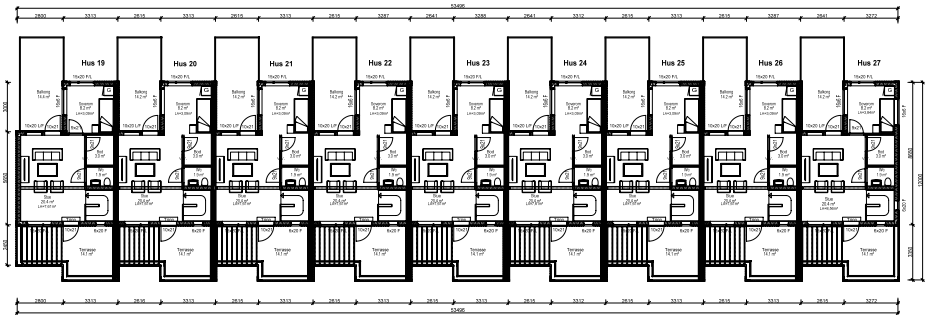



| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt | | 1:100 | A2 |
| 100-1035-010-027-001 | | Nittedal 2 | |
| Fasader | | | HG |
| Ekelundveien 1HH 4 | | Byggesaksnadskrigning | |
| Rev 15-27 | 14.03.2019 | Gnr/bnr/fnr | |
| Nittedal Panorama Øst AS<br>Bakke AS | | Bakke | |




Snitt A-A




AREALBEREGNING

| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 51.6 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 49.2 m² | 51.6 m² |
| 2.etg | 49.4 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 47.0 m² | 49.4 m² |
| 3.etg | 36.1 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 33.7 m² | 36.1 m² |
| BRA totalt | 137.0m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 129.7m² | 137.0m² |
| Sportsbod | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² | 13.5 m² |
| Bod BRA | 150.5m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 143.2m² | 150.5m² |
| BRA Hele Tomten | 150.5m² | | | | | | | | |
| BYA Hele Tomten | 150.5m² | | | | | | | | |

Areal P-rom

| | Hus19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 47.8m² | 45.5m² | 45.5m² | 45.5m² | 45.5m² | 45.5m² | 45.5m² | 45.5m² | 47.8m² |
| 2.etg | 45.6m² | 43.4m² | 43.4m² | 43.4m² | 43.4m² | 43.4m² | 43.4m² | 43.4m² | 45.6m² |
| 3.etg | 35.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 33.1m² | 35.1m² |
| Sum P-rom | 118.6m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² | 116.7m² |

Åpne overbygde arealer

| | Hus 19 | Hus 20 | Hus 21 | Hus 22 | Hus 23 | Hus 24 | Hus 25 | Hus 26 | Hus 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² | 4.8m² |
| 2.etg | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² | 17.6m² |
| 3.etg | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sum | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² | 21.6m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: 100-10236-016-027-026 | | T100 | A3 |
| Tegn. nr.: Plan 3, fasader og snitt | | 1 | HG |
| Ekelundveien 1111-4 | | Byggesaksredaksjon | |
| Rus 15-27 | 14.03.2019 | 1 / 1 | Skredfaktor |
| Tegningsansvarlig: Nilsberg Panorama Øst AS Bakke AS | | Bakke | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2469615/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 14:38

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613146977
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 820710592 | LILLESTRØM KOMMUNE | Postboks 313, 2001 LILLESTRØM |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 918267182 | NITTEBERG PANORAMA ØST AS | | Finstadhagan 7, 1930 AURSKOG |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3030 | 33 | 64 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 1 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 2 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 3 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 4 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 5 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 6 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 7 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 8 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 9 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 10 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 11 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 12 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 13 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 14 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 15 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 16 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 17 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 18 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 19 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |

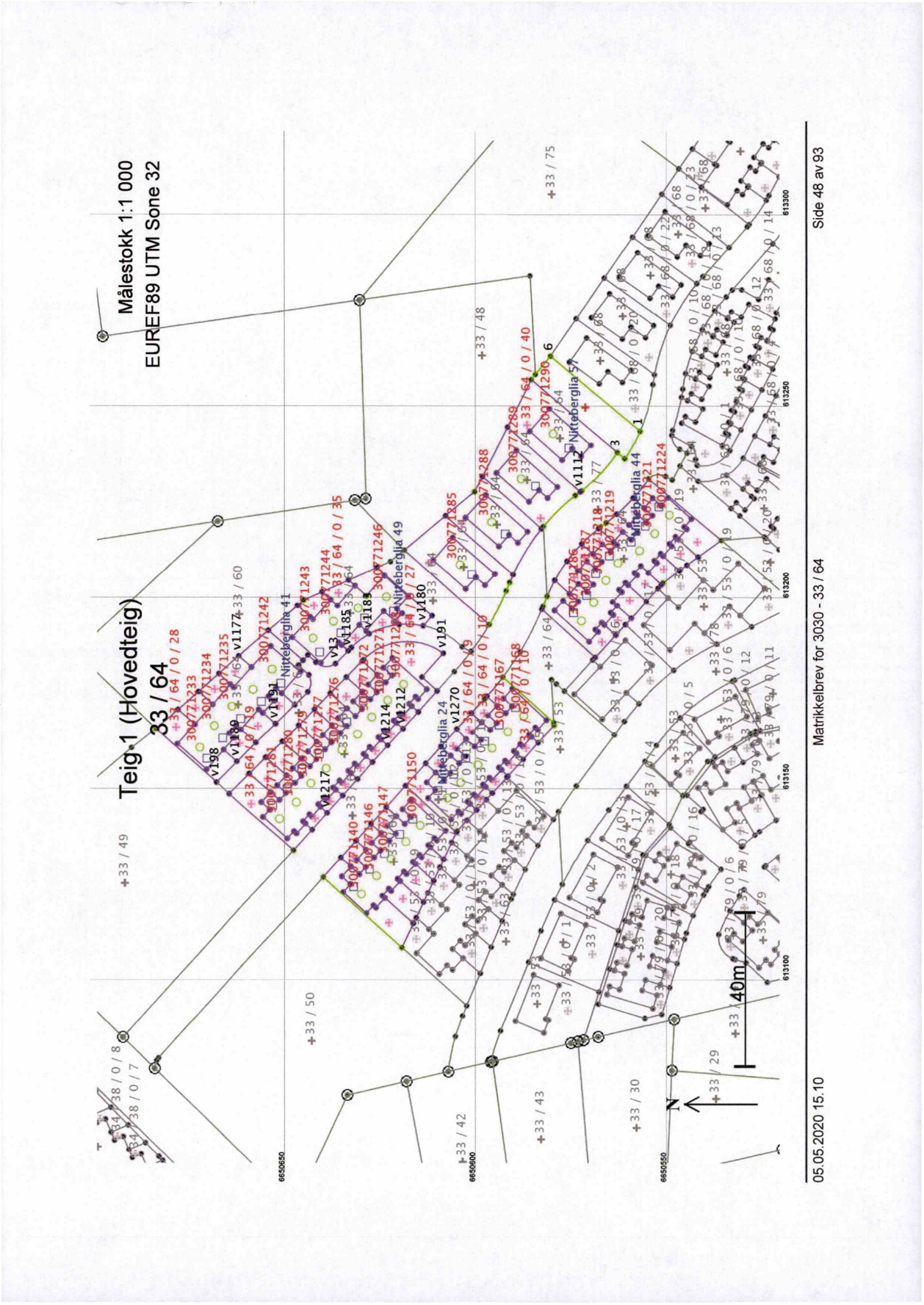
Doknr: 2469615 Tinglyst: 18.05.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2469615/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 14:38

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 20 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 21 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 22 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 23 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 24 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 25 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 26 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 27 | 128 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 28 | 150 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 29 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 30 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 31 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 32 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 33 | 150 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 34 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 35 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 36 | 151 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 37 | 221 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 38 | 221 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 39 | 221 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3030 | 33 | 64 | 0 | 40 | 221 / 5697 | Boligseksjon | Nei | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
33 / 64
Matrikkelbrev for 3030 - 33 / 64
Side 48 av 93
05.05.2020 15.10
40m
N

20/0105

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Lillestrøm | PB 313, 2001 Lillestrøm | Per Ø. Johnsen |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Nitteberg Panorama ØST AS | 918267182 | jeg@bori.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Finstadhagen 7 | 1930 | Aurskog | 97670127 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3030 | Lillestrøm | 33 | 64 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 918 267 182 | Nitteberg Panorama Øst AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 128 | G | 13 | B | 128 | G | 25 | B | 128 | G | 37 | B | 221 | G | 49 | | | |
| 2 | B | 128 | G | 14 | B | 128 | G | 26 | B | 128 | G | 38 | B | 221 | G | 50 | | | |
| 3 | B | 128 | G | 15 | B | 128 | G | 27 | B | 128 | G | 39 | B | 221 | G | 51 | | | |
| 4 | B | 128 | G | 16 | B | 128 | G | 28 | B | 150 | G | 40 | B | 221 | G | 52 | | | |
| 5 | B | 128 | G | 17 | B | 128 | G | 29 | B | 151 | G | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 128 | G | 18 | B | 128 | G | 30 | B | 151 | G | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 128 | G | 19 | B | 128 | G | 31 | B | 151 | G | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 128 | G | 20 | B | 128 | G | 32 | B | 151 | G | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 128 | G | 21 | B | 128 | G | 33 | B | 150 | G | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 128 | G | 22 | B | 128 | G | 34 | B | 151 | G | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 128 | G | 23 | B | 128 | G | 35 | B | 151 | G | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 128 | G | 24 | B | 128 | G | 36 | B | 151 | G | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 5697 | | | | Nevner = | | 5697 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 3/2/20 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 3/1/20 | BP Borge |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Aukra 3/2/20 | | |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3030 | Lillestrøm | 33 | 64 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 14.05.20 | Per Egil Johnsen | Lillestrøm kommune<br>By- og stedsutvikling<br>Postboks 313<br>2001 Lillestrøm |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 3/2/20 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

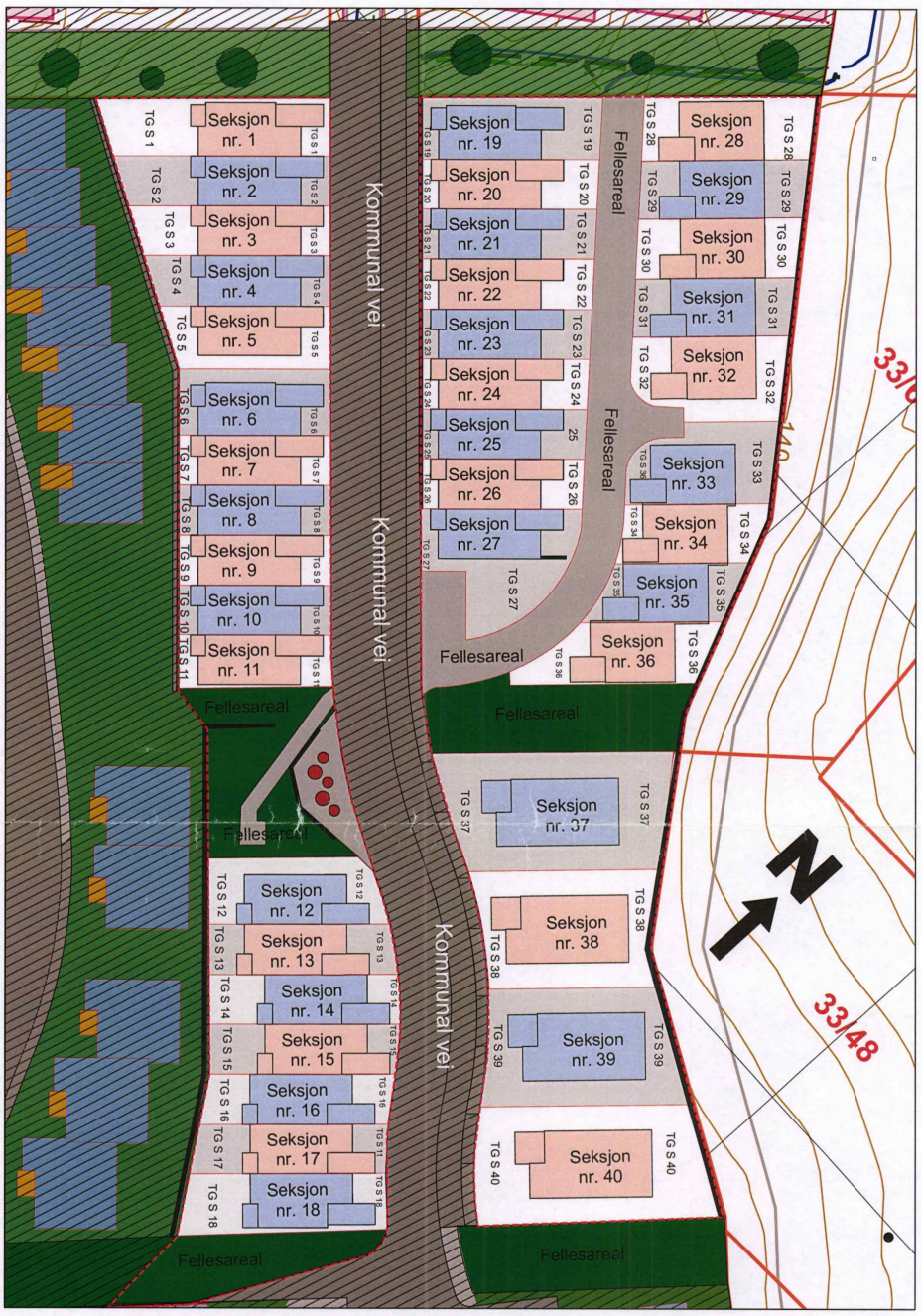
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 3/2/20 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4




Tegnforklaring

- Seksjon nr. = Eierseksjoner
- Seksjon nr. = Eierseksjoner
- = Kommunal vei
- = Tilleggsgrunn, seksjoner
- = Eiendomsgrense
- = Seksjonsgrense
- = Fellesareal
- = Avfallsbrønner
- = Støttemurer

Skraverte områder er annen eiendom

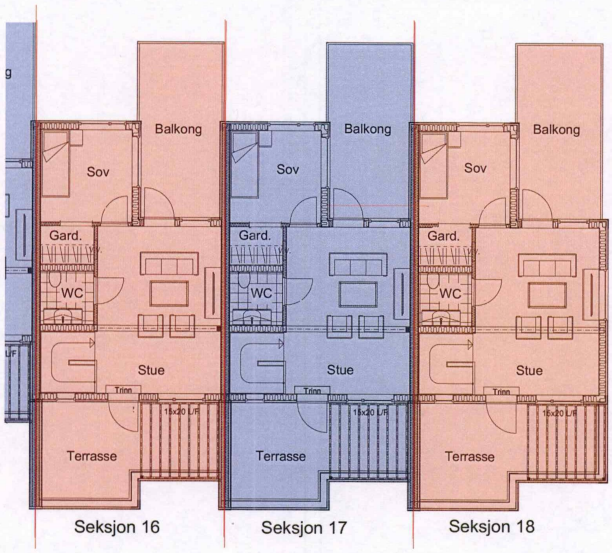
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G.nr. 33, B.nr. 64<br>Lillestrøm kommune | Situasjonsplan alle | Målestokk:<br>1:750 | Side:<br>Side 1 av 11 | Dato:<br>15.01.2020 |


Plan 3
Balkong
Sov
Gard.
WC
Stue
Trinn
15x20 F/L
Terrasse
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Plan 2
Sportsbod
Gang
Bad
Kjøkken/
Stue
Balkong
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Plan 1
Fundament
Bod
Bad
Gang/
trapp
G
Sov
Seksjon 1
BRA 128,1 m²
Seksjon 2
BRA 128,1 m²
Seksjon 3
BRA 128,1 m²
Seksjon 4
BRA 128,1m²
Seksjon 5
BRA 128,1 m²
=Seksjons-
grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 1 til 5
Målestokk:
1:200
Side:
Side 2 av 11
Dato:
15.01.2020

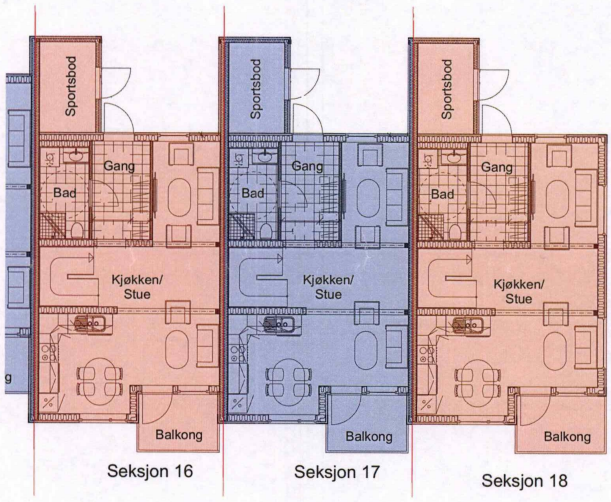

Plan 3
Balkong
Sov
Gard.
WC
Stue
Trinn
Terrasse
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Plan 2
Sportsbod
Gang
Bad
Kjøkken/
Stue
Balkong
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Plan 1
Fundament
Bod
Bad
Gang/
trapp
Sov
G
Seksjon 6
BRA 128,1 m²
Seksjon 7
BRA 128,1 m²
Seksjon 8
BRA 128,1m²
Seksjon 9
BRA 128,1 m²
Seksjon 10
BRA 128,1 m²
Sekson 11
BRA 128,1 m²
=Seksjons-
grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 6 til 11
Målestokk:
1:200,
Side:
Side 3 av 11
Dato:
15.01.2020


Plan 3
Sov
Balkong
Gard.
WC
Stue
Trinn
15x28 UF
Terrasse
Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Plan 2
Sportsbod
Gang
Bad
Kjøkken/
Stue
Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Plan 1
Fundament
Bod
Bad
Gang/
trapp
G
Sov
Seksjon 12
BRA 128,1 m²
Seksjon 13
BRA 128,1 m²
Seksjon 14
BRA 128,1 m²
Seksjon 15
BRA 128,1 m²
=Seksjons-
grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 12 ti 15
Målestokk:
1:200
Side:
Side 4 av 11
Dato:
15.01.2020

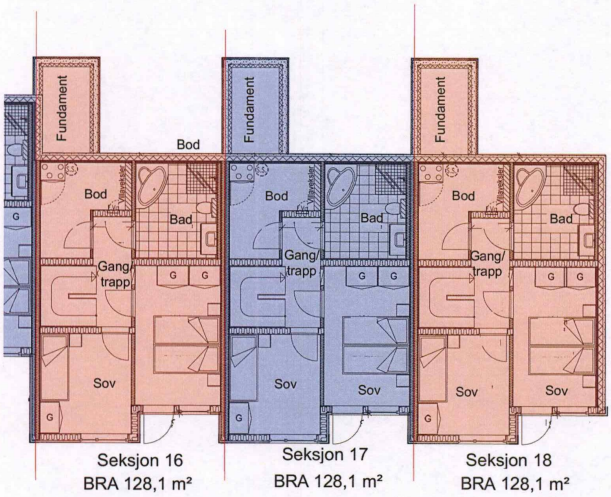
Plan 3




Plan 2




Plan 1




=Seksjons-grense

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G.nr. 33, B.nr. 64<br>Lillestrøm kommune | Plantegninger. Seksjon 16 til 18 | Målestokk:<br>1:200 | Side:<br>Side 5 av 11 | Dato:<br>15.01.2020 |


Plan 3
Balkong
Sov
Gard.
WC
Stue
Terrasse
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Plan 2
Sportsbod
Gang
Bad
Kjøkken/
Stue
Balkong
Plan 1
Fundament
Bod
Gang/
trapp
Sov
Seksjon 19
BRA 128,1 m²
Seksjon 20
BRA 128,1 m²
Seksjon 21
BRA 128,1 m²
Seksjon 22
BRA 128,1 m²
Seksjon 23
BRA 128,1 m²
=Seksjons-
grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 19 til 23
Målestokk:
1:200
Side:
Side 6 av 11
Dato:
15.01.2020


Plan 3
Balkong
Sov
Gard.
WC
Stue
Terrasse
Seksjon 24
Seksjon 25
Seksjon 26
Seksjon 27
Plan 2
Sportsbod
Gang
Bad
Kjøkken/
Stue
Balkong
Plan 1
Fundament
Bod
Bad
Gang/
trapp
Sov
Seksjon 24
BRA 128,1 m²
Seksjon 25
BRA 128,1 m²
Seksjon 26
BRA 128,1 m²
Seksjon 27
BRA 128,1 m²
=Seksjons-
grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 24 til 27
Målestokk:
1:200
Side:
Side 7 av 11
Dato:
15.01.2020


Plan 3
Bad
Sov
Gang/ trapp
Balkong
Seksjon 28
Seksjon 29
Seksjon 30
Seksjon 31
Seksjon 32
Plan 2
Kjøkken/
Kjøkken
Stue
Balkong
Seksjon 28
Seksjon 29
Seksjon 30
Seksjon 31
Seksjon 32
Plan 1
Bod
Sportsbod
Bad
Gang/ trapp
Garasje
Sov
Seksjon 28
BRA 150,7 m²
Seksjon 29
BRA tot 151,2 m²
Seksjon 30
BRA tot 151,2 m²
Seksjon 31
BRA tot 151,2 m²
Seksjon32
BRA tot 151,0 m²
=Seksjons-grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 28 til 32
Målestokk:
1:200
Side:
Side 8 av 11
Dato:
15.01.2020


Plan 3
Bad
Sov
Gang/ trapp
Sov
Sov
Balkong
Seksjon 33
Bad
Sov
Gang/ trapp
Sov
Sov
Balkong
Seksjon 34
Bad
Sov
Gang/ trapp
Sov
Sov
Balkong
Seksjon 35
Bad
Sov
Gang/ trapp
Sov
Sov
Balkong
Seksjon 36
Plan 2
Kjøkken/
Stue
Balkong
Seksjon 33
Kjøkken/
Stue
Balkong
Seksjon 34
Kjøkken/
Stue
Balkong
Seksjon 35
Kjøkken
Stue
Balkong
Seksjon 36
Plan 1
Bad
Bod
Sportsbod
Gang/ trapp
Garasje
Sov
Seksjon33
BRA 150,7 m²
Bad
Bod
Sportsbod
Gang/ trapp
Garasje
Sov
Seksjon34
BRA 151,2 m²
Bad
Bod
Sportsbod
Gang/ trapp
Garasje
Sov
Seksjon35
BRA 151,2 m²
Bad
Bod
Sportsbod
Gang/ trapp
Garasje
Sov
Seksjon36
BRA 151,1 m²
=Seksjons-grense
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 33 til 36
Målestokk:
1:200
Side:
Side 9 av 11
Dato:
15.01.2020




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G.nr. 33, B.nr. 64<br>Lillestrøm kommune | Plantegninger. Seksjon 37 og 38 | Målestokk:<br>1:200 | Side:<br>Side 10 av 11 | Dato:<br>15.01.2020 |


Plan 3
Sov
Sov
Bad
Stue
Terrasse
Seksjon 37
Plan 3
Sov
Sov
Bad
Stue
Terrasse
Seksjon 38
Plan 2
Bad
Bod
Sov
WC
Stue/kjøkken
Balkong
Seksjon 37
Plan 2
Bad
Bod
Sov
WC
Stue/kjøkken
Balkong
Seksjon 38
Plan 1
Sportsbod
Vaske-rom
Bod
Garasje
Bad
Gang-trapp
Sov
Seksjon 39
BRA 221,5 m²
Plan 1
Sportsbod
Vaske-rom
Bod
Garasje
Bad
Gang-trapp
Sov
Seksjon 40
BRA 221,5 m²
G.nr. 33, B.nr. 64
Lillestrøm kommune
Plantegninger. Seksjon 39 og 40
Målestokk:
1:200
Side:
Side 11 av 11
Dato:
15.01.2020

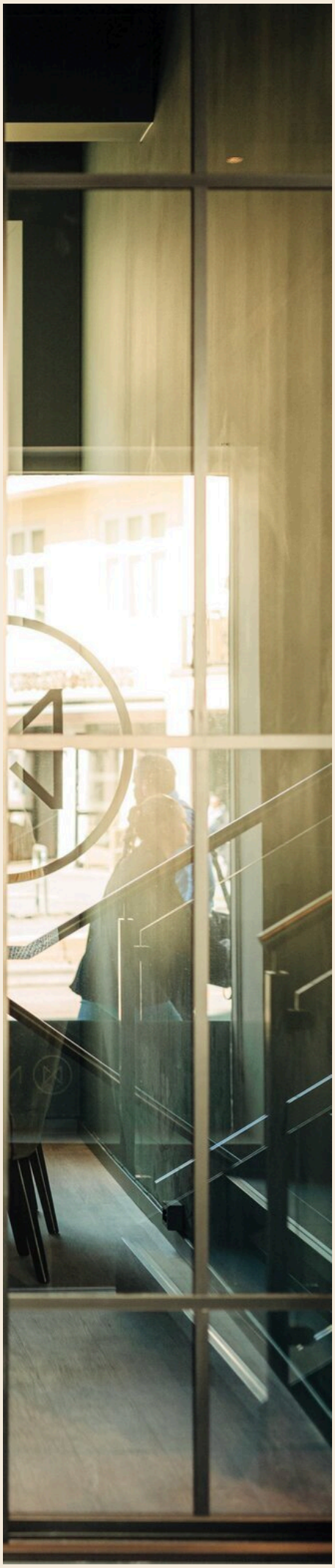
Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

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

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

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

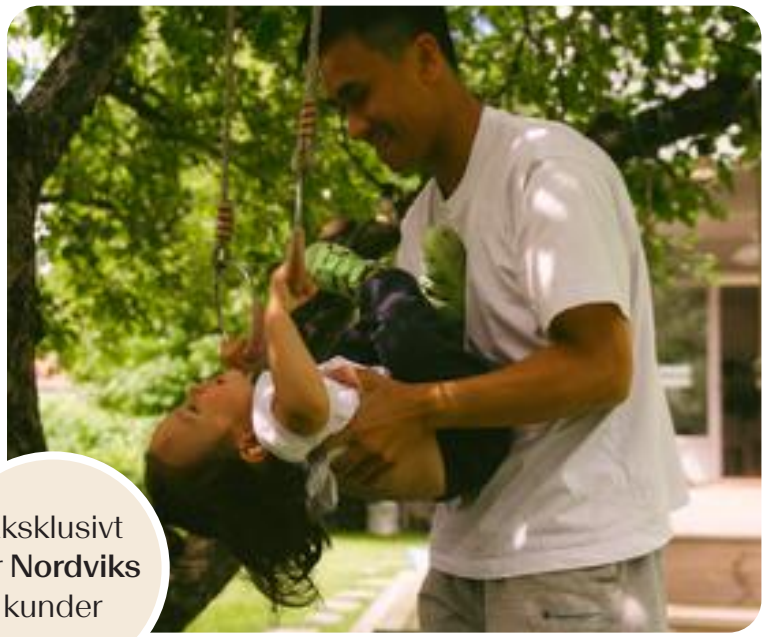


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**

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: 60-0037/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nitteberglia 17 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 33, bnr 64, snr 26 (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)

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



Denne boligen er presentert av:


**Martin Eilertsen**

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585