

Georg Frølichs vei 108



Velkommen til

Georg Frølichs vei 108



Salgsoppgaven produsert 4. september 2025

Nittedal / Kruttverket

Moderne enderekkehus | Markautsikt | To p-plasser | Solrike uteplasser | Barnevennlig | God planløsning | Ski-in/ski-out

Prisantydning	7 650 000,-
Omkostninger	192 600,-
Totalpris	7 842 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 507,-
BRA-i	136 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Ansvarlig megler	Kyrre Gåsvær
Telefon	928 06 247
E-post	k.gasvar@nordvikbolig.no
Megler	Eiliv Solheim
Telefon	959 72 027
E-post	e.solheim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til populære Kruttverket Hageby!

- Dette moderne enderekkehuset ligger i et svært barnevennlig område med gangavstand til både barnehager og skoler, og med Nordmarka rett utenfor døren. Her får du en romslig bolig med fire soverom (mulighet for fem), to bad, toalettrom og gode uteplasser. Bilfrie fellesområder gjør nabolaget trygt for barn, og med kort vei til togstasjon og servicetilbud er hverdagen enkel. Boligen har to parkeringsplasser, hvorav en i garasje med elbillader og en rett utenfor inngangsdøren.

- Verdt å merke seg:
- Enderekkehus med lys og luftig planløsning over 3 plan
- Fantastisk utsikt mot Nordmarka
- To bad og toalettrom
- Fire sov med mulighet for fem
- Uteplasser med svært gode solforhold
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- To boder og lagring under trapp

Arealer og innhold

BRA-i:	136 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad, toalettrom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.
TBA: 8 kvm. Terrasse.

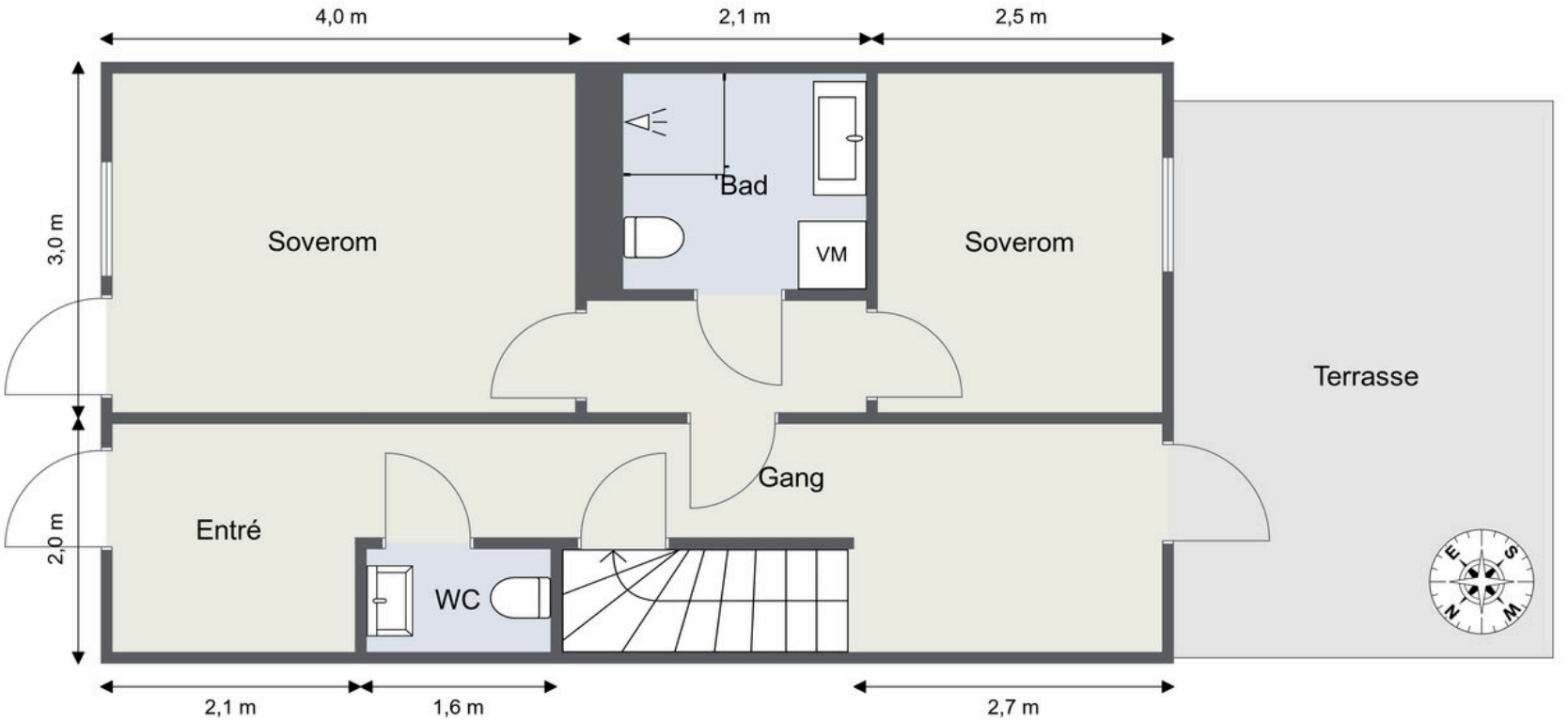
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, bod, 2 soverom.
Total BRA: 43 kvm.

DALBECK TAKST

Georg Frølichs vei 108

1. Etasje

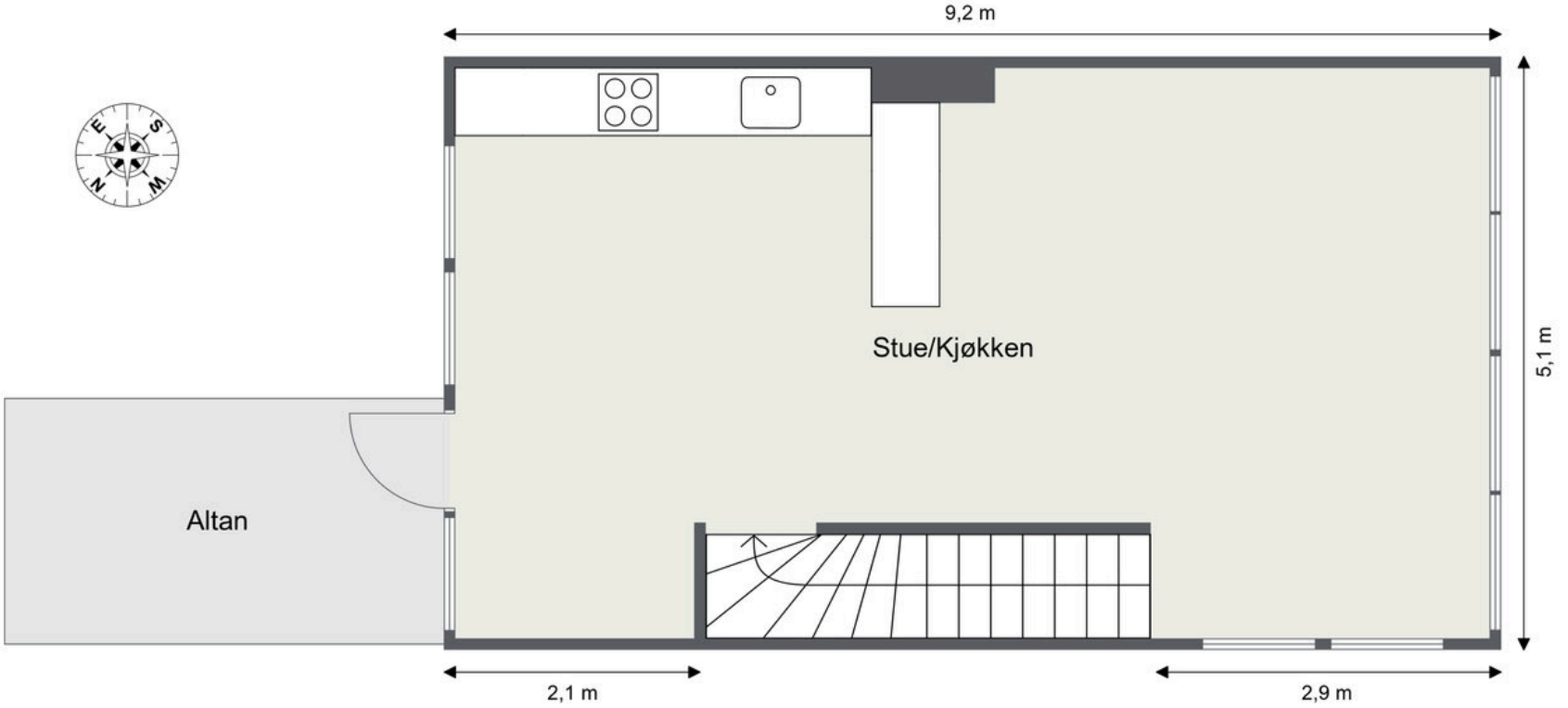


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Georg Frølichs vei 108

2. Etasje

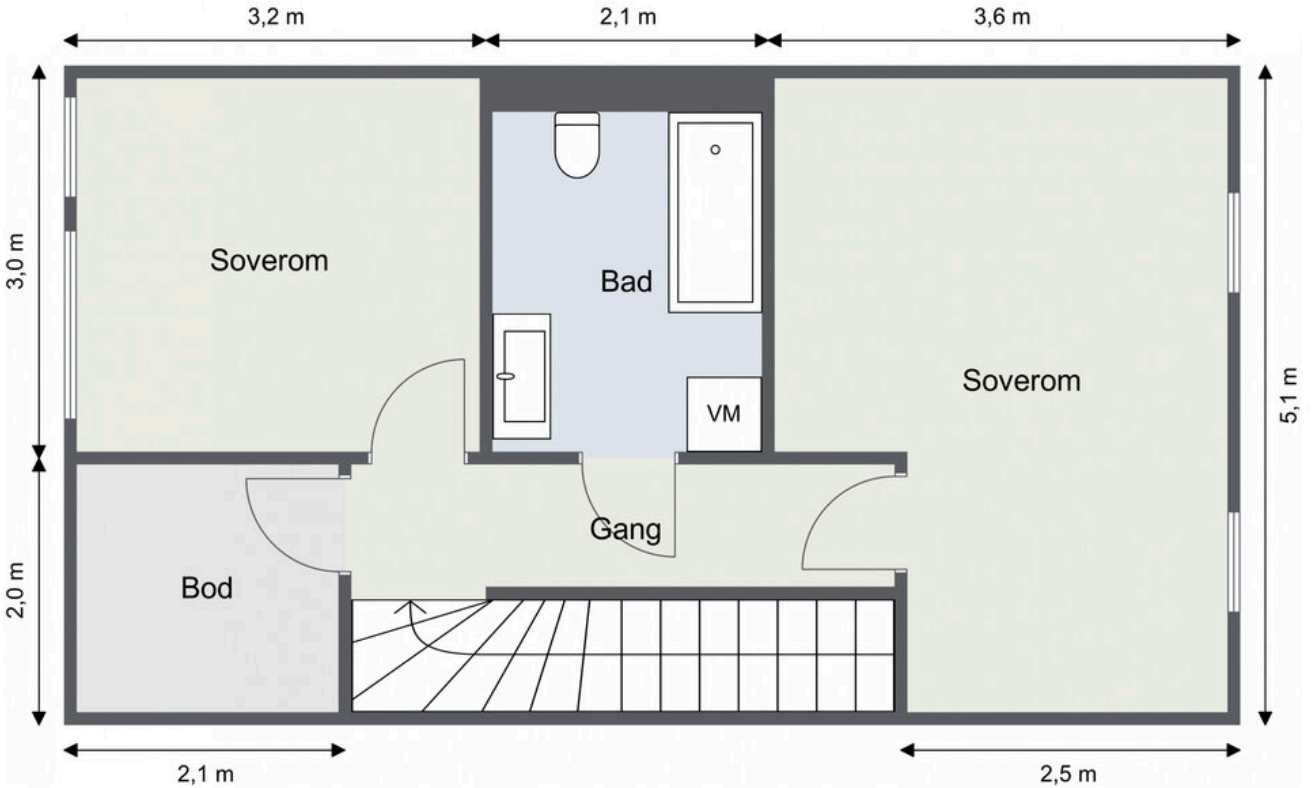


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Georg Frølichs vei 108

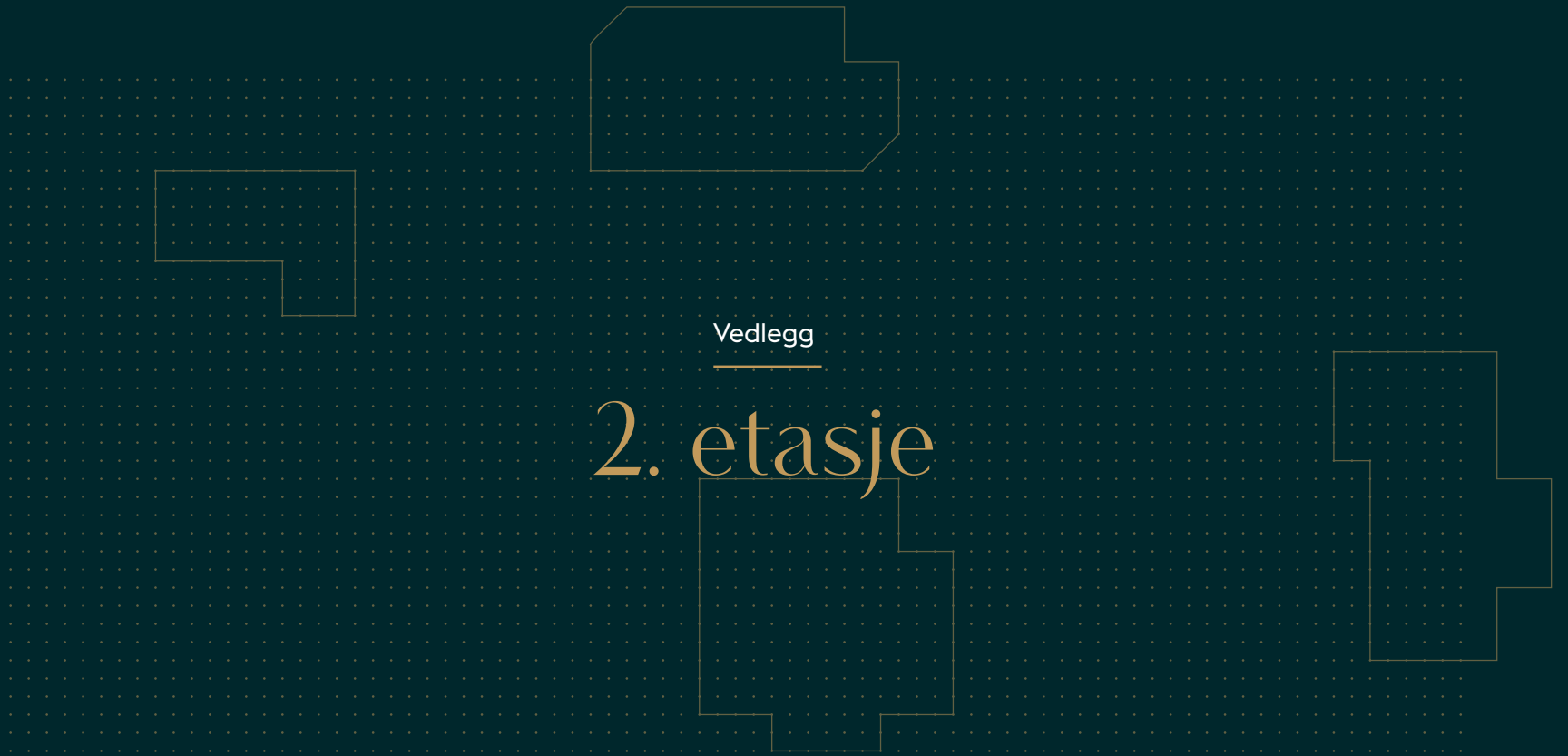
3. Etasje



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

Vedlegg

2. etasje






















1. etasje










STARTER SET








3. etasje










Frigor




ALL-WHEEL DRIVE



Informasjon

Georg Frølichs vei 108

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0313/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Georg Frølichs vei 108, 1482 NITTEDAL
Gnr 13, bnr 113, snr 43 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 139 (ideell andel 1/600) / Gnr 13, bnr 150 (ideell andel 1/600) i Nittedal kommune

Selger
Odd Arild Flaaen

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
191 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 842 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 857 300,- (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
2014

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 136 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad, toalettrom.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

TBA: 8 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, bod, 2 soverom.
Total BRA: 43 kvm.

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

Innhold

1.Etasje: Entré, gang, 2 soverom, bad, toalettrom.
2.Etasje: Stue/kjøkken.
3.Etasje: Gang, bad, bod, 2 soverom.

Standard

1. etasje:
Entré
Velkommen inn i en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring i integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter. Flislagt gulv gir et stilrent inntrykk, samtidig som det er praktisk i bruk. Hele etasjen har vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig varme. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert lett tilgjengelig i entréen.

WC
I tilknytning til entréen ligger et praktisk toalettrom innredet med servant og toalett.

Soverom
Fra trapperommet har man tilgang til to lyse og luftige soverom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommene kan tilpasses etter behov – som barnerom, gjesterom, kontor eller ekstra stue. Selger har selv benyttet det ene rommet som TV-stue.

Bad
I tilknytning til soverommene ligger et av boligens to bad. Her er det flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, dusjhjørne med glassdører, servantskap med nedfelt servant og vegghengt toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Terrasse
Fra trapperommet er det utgang til en usjenert sydvestvendt terrasse på ca. 16 kvm. Her kan familien samles rundt middagsbordet, grille og nyte solrike dager og lange sommerkvelder.

2. etasje:
Stue/kjøkken
Andre etasje utgjør boligens naturlige samlingspunkt, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her oppleves rommet både lyst og luftig, mye takket være at boligen er et enderekkehus med vinduer på tre sider. De store vindusflatene gir et fantastisk lysinnslipp og en flott utsikt mot naturen utenfor, noe som tilfører stuen en helt spesiell atmosfære. På den ene langsiden er det to vinduer plassert mot enden, som ytterligere åpner opp rommet og forsterker opplevelsen av den herlige utsikten. Radiatorer med vannbåren varme sørger for

oppvarming.

Kjøkkenet er moderne og praktisk utformet med rikelig benke- og skapplass. En halvøy vendt mot stuen skaper en sosial løsning, perfekt for barstoler og uformelle måltider. Innredningen har slette fronter, nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Altan
Fra kjøkkenet er det utgang til en altan vendt mot morgensolen – et herlig sted for en kopp kaffe i dagens første timer. Sammen med terrassen i første etasje gir dette uteplasser som kan benyttes gjennom hele dagen. Altanen har god størrelse og flere møbleringsmuligheter.

3. etasje
Soverom
Her finner man ytterligere to av boligens totalt fire soverom. Begge rommene er av god størrelse, med fin takhøyde og gode lysforhold. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med nattbord, og praktisk garderobeskap. Begge rommene har radiatorer med vannbåren varme.
Det største soverommet kan enkelt deles opp til to mindre, godkjente soverom. Alternativt kan rommet benyttes som loftstue eller TV-stue, da det allerede er klargjort med ekstra strøm- og nettverksuttak.

Bad
Badet i toppetasjen er romslig og innredet med badekar, servantskap med nedfelt servant og underskap, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme gir ekstra komfort.

Bod
Boligen har to boder – én praktisk plassert ved inngangspartiet og én romslig bod i tredje etasje, hvor også ventilasjonsaggregatet er plassert. I tillegg finnes det gode lagringsmuligheter under trappen mellom første og andre etasje.

Øvrig informasjon:
Boligen har gjennomgående balansert ventilasjon med varmegjenvinning og er belagt med 1-stavs hvitlasert eikeparkett i alle oppholdsrom, som gir et moderne og helhetlig uttrykk.

Parkering

Rekkehuset disponerer parkeringsplass nr. 46 i garasjeanlegg med el billader og en utendørs parkeringsplass nr.21 rett utenfor døra. Utendørs parkering har også strømuttak for motorvarmer/støvsuger
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

- Sparklet og malt listverk
- Enstavsparkett hvitlasert matt lakk m/fas
- Badekar i 3.etg bad
- Oppgradet kjøkkenbatteri

- Tapwell dusj i bad 1.etg, og krom trykkplate sisterne WC
- 4 svakstrømspunkt(Internett), på stue, soverom og stort soverom/tv-stue(loft)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 26. juni 2014.
- 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.
Svar: Ja. Det har vært observert noen få skjeggkre/sølvkre, og noe maur i noen uker. Behandlet med Super permetrin og maurfeller på egeninnsats. Ikke observert noe siste måneder, hatt limfeller m/åte ute uten fangst.
- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Byttet vifte i balansert ventilasjonsanlegg for egeninnsats pga ulyd. Ikke hatt problemer siden. Anlegget ble renset i Desember 2022 av Luftig.no.
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Sameiet skal igangsette et prosjekt for maling av alle fasader inkludert vinduskarmer, med oppstart i 2026. Det er også signalert fra styret at kjelen til sentralvarmeanlegget kan måtte byttes snart. Arbeid med fuglesperrer på tak er igangsatt.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. : Sameiet har etablert vannmåling for hver enhet, både varmtvann og kaldtvann. I den forbindelse var det arbeid i vannfordelingsskap. I tillegg har det vært noe utfordringer i korte perioder med varmtvannsdistribusjon som har vært feilsøkt og balansert inn.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende
kledning og fasadeplater. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

- Tørketrommel
- Mikrobølgeovn

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

Elektrisk gulvvarme på begge bad. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom i 1.etasje. Radiator i stue/kjøkken og begge soverom i 3.etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9004 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 507,- pr. mnd.

Inkluderer: Reparasjon og vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon, TV/bredbånd, forsikringer, energikostnader, mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: 2 538,-
- 2 garasjer/parkeringer følger seksjonen: 300,-
- Kabel TV / Bredbånd: 619,-
- Avregningsgebyr Usbl: 50,-

Varmtvann og fyring leveres via fjernvarme og kommer i tillegg til felleskostnader og strøm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Varmtvann og fyring leveres via fjernvarme og kommer i tillegg til felleskostnader og strøm. Kostnad etter forbruk og dette vil variere fra bolig til bolig.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 493,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Nittedal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 398 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 594 641,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber levert via Nokab: kr 619,- per måned, inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET KRUTTVERKET HAGEBY, orgnr. 912747034

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Kruttverket Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2013.

Boligseksjonssameiet Kruttverket Hageby omfatter eiendommen gnr. 13 bnr.113 i Nittedal kommune med 54 boliger. Eiendommen er delt opp i 54 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet på bakkeplan. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten. Sameiebrøken bygger på BRAS for enheten (uten tilleggsdeler).

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Saker som ble tatt opp på forrige årsmøte:
- Nye låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre
- Bytte av forretningsfører.
- Grøntgruppa, veien videre.
- Maling av fasade - orientering og framdrift.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 420 165,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig en økning i kommunale avgifter/renovasjon og energikostnader.

Budsjettet for inneværende år er kr. 0,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameierne oppfordres til å delta på dugnad som arrangeres av Grøntgruppa vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90135991

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 859 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med internveier, plen og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Dette enderekkehuset ligger i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Kruttverket, med kort gangavstand til Rotnes sentrum i Nittedal kommune. Her bor du naturskjønt til med Nordmarka som nærmeste nabo, og samtidig med trygg og enkel tilgang til både skoler og barnehager, perfekt for barnefamilier.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen, med kjøpesenter, bank, kafeer, treningssenter og legesenter innen gangavstand eller en kort kjøretur unna. For de aktive er tilbudene mange, som lekeplass, badevann, akebakke, fotballbane, bikepark, skiløype, svømmehall, idrettshall og arena for skiskyting. Hestesenteret ligger også i gåavstand fra boligen.

Kruttverket er et lite paradis for friluftsinteresserte, med store urørte naturområder og langrennsløyper praktisk talt rett utenfor døra. Om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og gli ut i lysløypa, eller ta turen videre innover i marka.

Når sommeren kommer, frister Høldippeldammen og Ørfiske med populære badeplasser like i nærheten. For alpinentusiaster ligger Varingskollen Alpinsenter bare en kort kjøretur unna, eller seks minutter med toget. Her finner du et flott familietilbud med varierte bakker for alle nivåer, samt to koselige serveringssteder med varmestue. Golfspillere kan nyte flotte forhold på Hauger golfbane ved Hellerudsletta eller på Aas gård i Hakadal.

Ved Nittedal stasjon finner du Bunnpris med post i butikk og det populære fritidstilbudet for barn, WonderLan. Ønsker du et enda bredere servicetilbud, ligger Mosenteret kun omtrent to kilometer unna, med butikker, bank, apotek, vinmonopol, treningssenter og mer. I samme område finner du Kulturverket Flammen, biblioteket og Rotnes kirke. Sammen bidrar de til et levende lokalmiljø med et rikt kulturliv for både liten og stor.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til resten av regionen. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger alle godt innen rekkevidde, enten du kjører bil eller tar kollektivt. Buss og tog går jevnlig, og nærmeste bussholdeplass, Kruttverket, ligger omtrent tre minutter unna. Til Nittedal stasjon er det cirka én kilometer, og herfra bruker toget omtrent 30 minutter til Oslo.

Med bil tar det rundt 15 minutter til Hakadal, 10 minutter til Hagan, 20 minutter til Skedsmokorset, 34 minutter til Oslo lufthavn, 20 minutter til Strømmen og 32 minutter til Oslo sentrum.

Den nærmeste barnehagen, Kruttverket FUS barnehage, ligger kun omtrent 300 meter fra boligen. I tillegg finnes det flere barnehager i området, og både Steinrøysa og Stubben barnehage ligger innen kort gangavstand. Boligen tilhører Sørli skolekrets for 1. til 7. trinn, mens Nittedal ungdomsskole og Bjertnes videregående skole også ligger i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.2014.

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.

Opprinnelige byggetegninger viser at det største soverommet i 3. etasje var prosjektert som «soverom» og «soverom/arbeid». Rommet er i dag innredet og benyttet som ett soverom. Kjøper gjøres oppmerksom på at dette er et avvik fra de originale tegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Nærliggende områder er regulert til skiløype/turdrag/sam, friområde, lekeplass, parkeringsplass, friluftsområde, idrettsanlegg og annet byggeområde.

Planlegging av områdeplan for Midtre Rotnes er igangsatt. Arbeidet skjer som en områderegulering. Les mer på: https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/omradeplan-midtre-rotnes/

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til kombinerte grøntstrukturformål - nåværende, friområde - nåværende, idrettsanlegg - nåværende, uteoppholdsareal - nåværende og offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H320_2 og H320_5 (Flomfare). Dette berører ikke eiendommen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Nittedal kommune sine nettsider: https://kommunekart.com/klient/nittedal/publikum. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3232/13/113/43:
03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014479 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

3232/13/139:
03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014479 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

3232/13/150:
03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

03.12.2010 - Dokumentnr: 954306 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Nittedal Kommune
Org.nr: 971 643 870
Overført fra: Knr:3232 Gnr:13 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014479 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.09.2013 - Dokumentnr: 740431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/7318

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- 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. 54 950,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. - Faktureres direkte selger kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 023,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kyrre Gåsvær, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92806247

Ansvarlig megler

Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler

Kyrre Gåsvær, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92806247

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Georg Frølichs vei 108

Georg Frølichs vei 108

Skoler

Sørli skole (1-7 kl.)	408 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Rotnes skole (1-7 kl.)	490 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl...	419 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Bjertnes videregående skole	500 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	24 min 17.1 km

Sport

Rotnes skole	14 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	18 min
Nittedal Helsestudio	13 min
SvingInn Nittedal	22 min

Offentlig transport

Kruttverket	Linje 386	3 min 0.2 km
Nittedal stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	32 min 24 km
Oslo Gardermoen		36 min

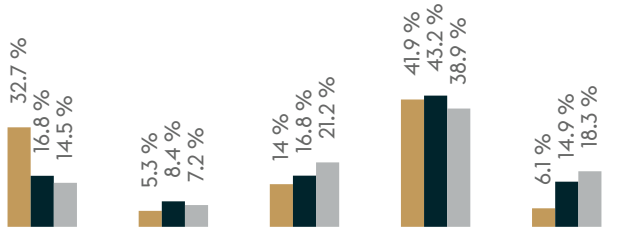
Barnehager

Kruttverket Fus barnehage (1-5...	83 barn	3 min 0.3 km
Stubben barnehage SA Avd Velve...	45 barn	10 min 0.8 km
Stubben bhg - Nyveien (1-5 år)	32 barn	12 min 1 km

Dagligvare

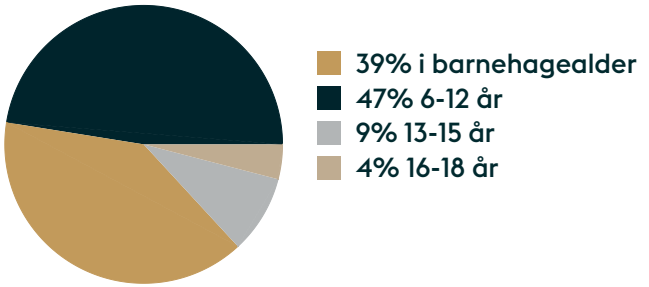
Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sagerud	1 672	581
Kommune: Nittedal	24 947	9 973
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



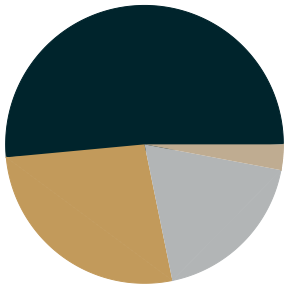
Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Nittedal	16 min
Rema 1000 Nittedal	4 min

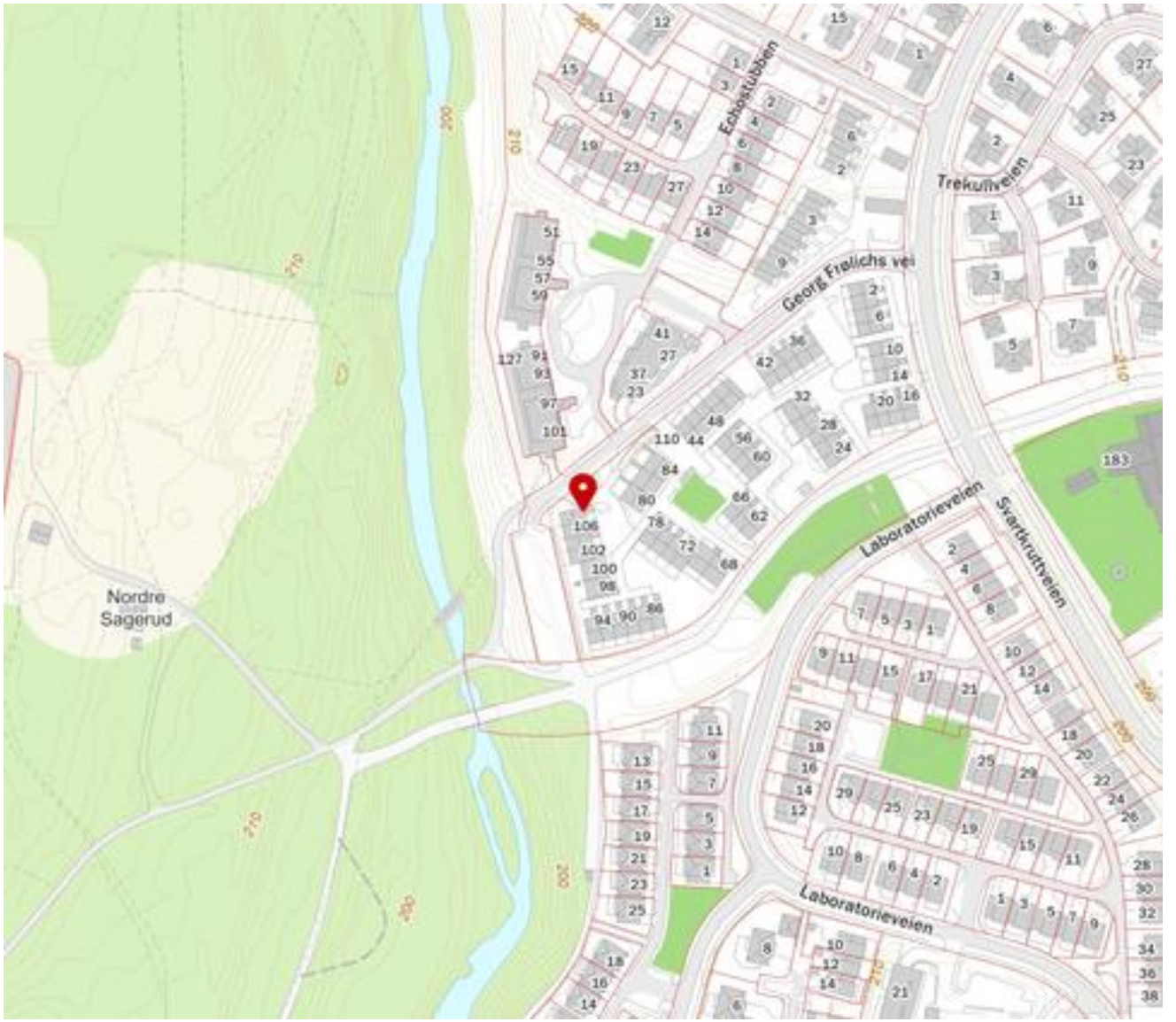
Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 27% enebolig
- 52% rekkehus
- 19% blokk
- 3% annet



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

Vedlegg

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Georg Frølichs vei 108
1482 Nittedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 04/09/2025

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:13, Bnr: 113
Hjemmelshaver:	Odd Arild Flaaen
Seksjonsnr:	43
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	11859 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med internveier, plen og beplantning.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning og fasadeplater. Saltak tekket med takstein.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

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

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

Det registreres bom/hulrom under enkelte fliser i entréen samt sprang/tanninger i enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Ved bom i gåsoner vil det være fare for at flisen løsner over tid og utbedringer kan bli nødvendig. Det er dog ikke behov for strakstiltak i forbindelse med dagens tilstand.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på begge bad. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom i 1.etasje. Radiator i stue/kjøkken og begge soverom i 3.etasje.

Takhøyde: Ca 240cm målt i entré, ca 243cm målt i stue. Skråtak i 3.etasje målt fra 149-375cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	47	5		16	46	
2.Etasje	46			8	46	
3.Etasje	43				39	4
SUM BYGNING	136	5		24	131	4
SUM BRA	141					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
1.Etasje: Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Toalettrom
2.Etasje: Stue/Kjøkken
3.Etasje: Gang, Bad, Bod, 2 Soverom

BRA-e:
Utebod

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

GARASJE / UTHUS:
Boligen disponerer en biloppstillingsplass utenfor boligen samt en parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

04/09/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det ble ikke påvist avvik med den synlige delen på befaringsdagen. Vurderingen er hovedsakelig foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Ikke påvist avvik ved den synlige delen på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt altan på ca 8m2 med tilkomst fra kjøkken i 2.etasje. Sydvestvendt terrasse på ca 16m2 med tilkomst fra gang i 1.etasje. Begge uteområder fremstår i normal stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7.2 Bad - 3.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

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

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Badekar, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det er ikke etablert silikon mellom badekar og vegg. Dette anbefales å etablere for lettere rengjøring og vedlikehold.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Det er ikke synlig sensor for automatisk lekkasjestopper eller lignende. Det antas at dette ikke er montert og må etableres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

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

Separat toalettrom i 1.etasje med toalett og servant. Det bemerkes at gulvflisene har sprang og ujevnheter som ligger utenfor norsk standard for flislegging. Forholdet vurderes kun å ha estetisk betydning, uten konsekvenser utover det.

Merknader:

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Felles fjernvarme, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i 1.etasje foruten bad. Radiatorer i stue/kjøkken og begge soverom i 3.etasje. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert i bod i 3.etasje. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flaaen, Odd Arild	9578-5993-4-737570	2025-09-05 12:29:02

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0313/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Georg Frølichs vei 108, 1482 NITTEDAL

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Odd Arild Flaaen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2014

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: 90135991
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingenting vesentlig: Mindre utbedringer av utbygger ifm reklamasjon, ny fuge lagt på en vegg i bad 3.etg utført av utbygger

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: Sameiet har detaljene. Noe reparasjon av skadet takstein har blitt gjort. Det er igangsatt prosjekt for å få på plass fuglesperring av sameiet. Terrassen er behandlet i år med egeninnsats.

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

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har etablert vannmåling for hver enhet, både varmtvann og kaldtvann. I den forbindelse var det arbeid i vannfordelingsskap. I tillegg har det vært noe utfordringer i korte perioder med varmtvannsdistribusjon som har vært feilsøkt og balansert inn.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har serviceavtaler på sentralfyr.

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

Nei

Eventuell kommentar: Listverk og overflater har vært malt

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

Nei

Eventuell kommentar: Har en Airthings luftkvalitetsmåler som viser lave radonverdier.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert noen få skjeggkre/sølvkre, og noe maur i noen uker siden vi flyttet inn i 2014. Behandlet med Super permetrin og maurfeller på egeninnsats. Ikke observert noe siste måneder, hatt limfeller m/åte ute uten fangst.

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

Ja

Beskriv: Byttet vifte i balansert ventilasjonsanlegg for egeninnsats pga ulyd. Ikke hatt problemer siden. Anlegget ble renset i Desember 2022 av Luftig.no

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?

Ja

Beskriv: Sameiet skal igangsette et prosjekt for maling av alle fasader inkludert vinduskarmer, med oppstart i 2026. Det er også signalert fra styret at kjelen til sentralvarmeanlegget kan måtte byttes snart. Arbeid med fuglesperrer på tak er igangsatt.

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: 60-0313/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flaaen, Odd Arild	**2025-09-05**

Identifikasjon

bankID Flaaen, Odd Arild

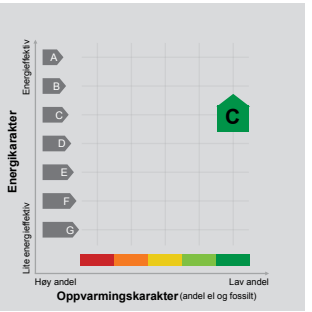
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Georg Frølichs vei 108
Postnummer	1482
Sted	NITTEDAL
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300363070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158530
Dato	21.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg

Forretningsførerinformasjon

NBBL-dok. nr. 3.01
Revidert 23.05.2023

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kruttverket Hageby
(org. nr. 912 747 034)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23. mai 2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kruttverket Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter
Boligseksjonssameiet Kruttverket Hageby omfatter eiendommen gnr. 13 bnr.113 i Nittedal kommune med 54 boliger.

Eiendommen er delt opp i 54 bruksenheter, alle er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Til hver bruksenhet hører en midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet på bakkeplan.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen

bruksenheten. Sameiebrøken bygger på BRAS for enheten (uten tilleggsdeler).

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksrett til utearealer
Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til å bruke del av fellesareal i tilknytning til boligen, jf. Skisse vedlagt som **bilag 1** til vedtektene, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Seksjonseiere skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det som areal som de har bruksrett til å bruke. Seksjonseiere skal ikke sette opp hekk eller gjerde uten samtykke fra styret. Styret skal sikre ensartede løsninger.

4. Parkering
PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL, MIDLERTIDIG ENERETT

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 82 parkeringsplasser. Av disse ligger 61 i felles garasjeanlegg og 21 på utendørs fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Sameiet har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg og utvendige parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Hver seksjon gis en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget og/ eller utvendig parkeringsplass. Parkeringsplassene er fordelt i henhold til det som angitt i **bilag 1** til vedtektene. Nummereringen på tegningen angir hvilken plass som er tildelt til hvilken leilighet.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

Punkt 1-4 inntatt i vedtektene på årsmøtet 26.04.17

(1) Ingen seksjonseier kan inneha mer enn totalt to (2) parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan omsettes fritt mellom seksjonseierne, men det skal følge minst én (1) parkeringsplass med enheten ved salg.

(2) Seksjonseierne er pliktig å varsle styret ved overdragelser.

(3) Parkeringsplasser kan kun leies / lånes ut internt i sameiet.

(4) Parkeringsplasser skal primært brukes til parkering av kjøretøy / motorsykkel. Det er ikke tillatt med parkering av større kjøretøy som bobil.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, 04.09.2043.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med gyldig HC-kort kan kreve permanent bruk av en av sameiets eksisterende tre (3) parkeringsplasser for forflytningshemmede. Dette forutsatt at bruker har eksisterende parkeringsplass i sameiet, og at den eksisterende plassen midlertidig tilføres for bruk av sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Ved eierskifte går parkeringsplassfordelingen tilbake til det opprinnelige.

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Nytt punkt 10 vedtatt på årsmøte 26.04.2017

(10) Seksjonseiere som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg, bygge takterrasse over bod, sette inn takvindu eller lignende tiltak, har også alt det indre og ytre vedlikeholds-og utbedringsansvaret for dette. Slike tiltak er den enkelte sameiers ansvar og risiko. Denne vedlikeholdsplikten følger også seksjonen ved eierskifte.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Oppvarming skjer via fellesvarmeanlegg, vedlikehold av dette fellesanlegget er sameiets ansvar, dette inkluderer rørføringer frem til fordeler montert i hver bolig.

(7) Sameiet skal påse at de nødvendige serviceavtaler for tekniske anlegg inngås for å sikre en god og forsvarlig drift.

(8) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Alle innvendige og utvendige tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen skal utføres av foretak med sentral godkjenning, med mindre både kommunens plan- og bygningsmyndighet og sameiets styre har samtykket til noe annet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

Utgifter til varmt og kaldt tappevann samt oppvarming (felles varmesentral) fordeles etter forbruk til den enkelte sameier. Dette faktureres a-konto og vil bli gjenstand for etteravregning etter faktisk målt forbruk påfølgende kvartal/halvår/år.
Utgifter til energi som medgår til drift av varmeanlegget fordeles forholdsmessig til sameierne basert på sameiebrøk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

8-2 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.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-7 Fullmakt til innvilgelse av mindre endringer
Styret har, på vegne av sameiet, fullmakt til å innvilge eller avslå beboeres søknad om tillatelse til å utføre mindre tiltak. Det forutsettes enighet med nærmeste berørte naboer. Sameiet kan kreve reversering av utførte endringer. Styret skal, med støtte i

vedtektenes punkt 3-2, sikre helhetlige løsninger. Den enkelte sameier godtar vedlikeholdsplikt for utførte tiltak, dette med støtte i vedtektenes punkt 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt. Eksempelvis er mindre tiltak definert som: mindre utvidelse av platting, oppsett av utebod og mindre endring av beplantning.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å sende søknad på tiltak som eventuelt er søknadspliktig.

8-8 Miljøhensyn
Styret skal legge til rette for energi- og miljøsparende tiltak, og skal vurdere eventuell miljø- og klimapåvirkning ved fatting av vedtak.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede 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.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på 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.

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

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KRUTTVERKET HAGEBY

Sist endret på sameiemøtet 26.04.2017

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kruttverket Hageby utarbeidet følgende ordensregler.

Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldende husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet, og reguleringer skal gjenspeile dette.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.3.1. Seksjonseier er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter uteareal, parkeringsplasser, adkomstveier samt felles garasjeanlegg)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter, snusposer eller lignende, slik at fellesarealer eller naboens eiendom forsøples. Reklame eller uønsket post kan enkelt avbestilles ved merking av postkasse.

2.2. Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av sameierne gjennom fellesutgiftene. Sameierne oppfordres til å delta på dugnad som arrangeres av Grøntgruppa vår og høst.

2.3. Kruttverket hageby er bilfritt og kjøring på eiendommen skal begrenses til et minimum. Parkering på anviste plasser. Asfalterte veier inne på området bør holdes fritt for større gjenstander for at utrykningskjøretøy skal kunne komme fram. Det er satt ut flyttbare blomsterkasser som skal bidra til å holde området bilfritt. De flyttes ved behov f.eks. ved snømåking, grusing og feiing av området.

2.4. Større reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

3. TERRASSER

3.1. Det må ikke settes opp gjenstander på balkongene eller terrassene som kan være til sjenanse. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong og terrasse slik at dette ikke medfører skade på andres eiendom eller på personer, f.eks ved sterk vind.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkongenes og terrassenes utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantning både på markterrasse og balkong, må ikke overstige 180 cm i høyde.

4. RO OG ORDEN

4.1. Det skal være ro på området fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Ved planlagte større selskap må nærmeste naboer varsles i god tid. Punkt 4.1 er retningsgivende uansett med hensyn til tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet bør skje mellom kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Det oppfordres til å vise hensyn på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal antatt berørte naboer varsles i god tid.

5. DYR

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

6. SØPPEL

6.1. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn i hele poser, knytes med dobbelt knute og kastes i felles søppelcontainer. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelcontainere. Restavfall og plast kastes i samme plastpose. Matavfall skal i grønne poser. Papiravfall skal kastes i container merket for dette. Større papiresker og kartong må deles og brettes slik at de ikke fyller containeren for tidlig. Containerne skal ikke stappes så fulle at de ikke kan lukkes. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne.

6.2. Alt øvrig avfall, herunder glass, tekstiler og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

6.4. Kostnader for fjerning av hensatt søppel belastes den ansvarlige beboer.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med egen bolig. Ved oppdagelse av eventuelle uheldige omstendigheter, kontaktes styret.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ PARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler. I garasjen plikter alle, av HMS-hensyn, å holde orden. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som kan medføre økt risiko for brann. Lagring av gjenstander i garasjen som gir et uryddig inntrykk, kan kreves fjernet. Eventuelle kostnader vil bli belastet eieren.

8.2. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ/takboks og ett sett med dekk/hjul.

8.3. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass og/eller væske i garasjeanlegget.

8.4. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

8.5. Røyking eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt!

8.6. Det er ikke tillatt å benytte garasje til å utføre oppussing/snekkerarbeider

8.7. Alle inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være låst. Koden til garasjen skal skiftes jevnlig. Det er et felles ansvar at koden ikke distribueres til andre enn beboere som har parkeringsplass i garasjen. Vurdér nøye om barn skal få tilgang til koden. Dette er spesielt viktig da det er dårlig siktsoner i garasjen og det er lett at trafikkfarlige situasjoner oppstår.

8.8. Felles smørebod/ tavlerom. Brukerne av felles smørebod i garasjen har et spesielt ansvar for at det holdes ryddig, og at søppel fra smøring av ski tømmes jevnlig.

8.9. Sameiet har 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse kan også i korte tidsrom eksempelvis benyttes til å laste ut av bil.

8.10. Strømstolper ved utvendige parkeringsplasser er i utgangspunktet beregnet for motorvarmer og enkelttilfeller hvor man har behov for utvendig strøm. Styret avleser/ fakturerer strøm 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

8.11. Bruk av elbillading: Elbillading skal fortrinnsvis skje i kjeller, hvor det er lagt opp til installasjon av individuell elbillader. Ladestasjonen bestilles og bekostes av den enkelte sameier gjennom sameiets leverandør. Ladestasjoner i garasje avleses/ faktureres 2 ganger pr år. Et bunnfradrag på 100 kWh/ år trekkes i fra forbruket, slik at kun forbruk over 100 kWh/ år faktureres.

9. LEILIGHETER:

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må kun benyttes godkjente avløpsåpnere som ikke medfører skade på rørene.

9.3. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk som dekkes gjennom husleie.

9.4. Filter til balansert ventilasjonsanlegg byttes en gang årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette.

9.5. Ved salg av seksjon må det foretas en avregning slik at utflyttende beboer ikke i senere tid får regning. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a-konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.

10. ENDRINGER

10.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Men som hovedregel er det sameiermøtet som fastsetter og gjør endringer i sameiets husordensregler.

10.2. Alle henvendelser til sameiets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig til kruttverket.hageby@gmail.com. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.



INNKALLING 2025

Sameiet Kruttverket Hageby

Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00
NIL Skistua på Sørli

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - NIL Skistua på Sørli

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre

5.2 Forretningsfører

5.3 Grøntgruppa

5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre

Bakgrunn for nye låser på garasjedører og søppelbrønner

Styret besluttet å bytte ut kodelåsene på garasjedørene for å redusere problemet med koder på avveie og uønsket ferdsel i garasjen. Samtidig ønsket vi å forhindre at utenforstående brukte søppelbrønnene, noe som førte til at særlig de for papiravfall ble overfylte lenge før tømming. Det har også vært tilfeller av barn som har lekt på brønnene, noe som representerer en HMS-risiko.

Høsten 2024 ble det montert nye låser på garasjedørene, samt hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Låsene ble levert gjennom USBL av låsesmed og den tekniske løsningen ble levert av selskapet Unloc og låsene kunne åpnes med app eller låsebrikker.

Det var en overgangsperiode hvor noen opplevde utfordringer med appen og tilgjengeligheten av låsebrikker, men etter en kort periode var systemet i normal drift. Flere beboere uttrykte misnøye med hengelåsene på søppelbrønnene, særlig fordi de kunne være upraktiske i bruk. Samtidig var det også positive tilbakemeldinger på at brønnene ikke lenger ble overfylt så raskt.

Etter en tids bruk oppstod problemer med hengelåsene, som ble trege og vanskelige å lukke. Låsesmeden utførte service og anbefalte jevnlig smøring, men på nyåret begynte låsene å fryse, delvis fordi de ofte ble stående åpne etter bruk. Til tross for gjentatte utbedringer fungerte ikke løsningen tilfredsstillende, og styret besluttet å fjerne hengelåsene. En reklamasjonssak er opprettet overfor leverandøren.

Evaluering og veien videre

Styret vurderer at låsene på garasjedørene har fungert godt og har eliminert utfordringen med koder på avveie. Når det gjelder søppelbrønnene, ser vi at målet om å redusere misbruk og overfylling delvis ble nådd, men at løsningen med hengelåser ikke var optimal i praksis.

Styret ønsker derfor innspill på hvordan vi best kan balansere behovet for å begrense uønsket bruk av søppelbrønnene samtidig som tilgjengeligheten for beboerne opprettholdes.

Forslag til vedtak: Styret forslår at deltakerne i årsmøtet diskuterer videre behov for sikring av søppelbrønner og eventuelle tiltak for å begrense at utenforstående bruker dem.

Styret har ikke mottatt forslag til alternative løsninger fra låsesmed.

Styret fremmer ikke forslag om sikring av søppelbrønner på nåværende tidspunkt.

Innspill og diskusjon om låsene på garasjedørene ønskes også velkommen.

Avgjørelse tas gjennom avstemming.

5.2 Forretningsfører

USBL har vært sameiets forretningsfører siden starten, og i mange år opplevde styret at oppgavene ble utført tilfredsstillende. De siste par årene har det vært en del rot knyttet til avregninger og fakturering av både forbruk av vann/oppvarming og elbillading. Styret har brukt mye tid på rette opp i feil, og å bistå USBL i jobben de skal gjøre for oss.

Sameiet har samtidig vært gjennom en omstillingsfase med overgang til fullstendig individuell avregning av forbruk vann og oppvarming. Hagebyens jordvarmeanlegg og flere tilfeller av ufullstendige målerdata, har gjort dette til et krevende arbeid både for styret og forretningsfører.

Samlet sett har styret ikke vært fornøyd med USBL i denne perioden. Mange beboere har også uttrykt misnøye. Basert på dette så styret seg nødt til å konfrontere USBL med denne misnøyen.

USBL har etter styrets vurdering kommet våre krav i møte. De har beklaget og lovet bedre oppfølging fremover, tilbudt kompensasjon for utilfredsstillende tjenester utført og fremlagt et revidert tilbud om forretningsføreravtale med et avslag i prisen, se vedlagt.

Det er også hentet inn tilbud fra OBOS på deres tilsvarende tjenester (vedlagt).

Styret har vurdert tilbudene fra USBL og OBOS, og gjort følgende vurdering:

- De siste årenes kvalitet på tjenesteleveransene fra USBL har vært synkende. Styret legger likevel vekt på tilbakemelding fra USBL og at denne vil føre til bedring i tjenesteleveransen til en lavere pris.
- I avtalen med USBL har sameiet en del tilleggstjenester bakt inn i avtalen og prisen, som ikke nødvendigvis er i grunnpakken fra OBOS. Det er ikke gitt at OBOS samlet sett blir billigere.
- Styret har nå sluttført en lengre prosess med å få på plass individuell avregning for forbruk av vann og oppvarming. Dette har vært en tidkrevende prosess. Styret legger til grunn at feilkildene i det vesentligste er luket ut. Ved et skifte til ny forretningsfører er det en risiko for at en del av jobben vil måtte gjøres

på ny og at samme type feil kan oppstå på nytt.
- Ved bytte av forretningsfører kan det også oppstå en del andre oppstartsproblemer, som da kommer på toppen av de problemene vi allerede har vært gjennom.
- Styret skal i kommende periode ta fatt på en prosess med å fasilitere maling av fasader, med alt det medfører. Det vil bli krevende å håndtere bytte av forretningsfører i samme periode.

Styret mener derfor det samlet sett er mest hensiktsmessig å fortsette med USBL som forretningsfører i kommende periode.

Forslag til vedtak: 1) Styrets forslag til vedtak:

På bakgrunn av e-post fra 5. mars fra USBL og styrets samlede vurdering, foreslår styret at vi fortsetter med USBL som forretningsfører. Styret gjør en ny evaluering av forretningsfører-avtalen før årsmøtet i 2026.

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemmer:

Vedtak:

Dersom styrets forslag til vedtak vedtas, bortfaller 2).

2) Årsmøtet avgjør bytte av forretningsfører gjennom avstemming.

Vedtak:

5.3 Grøntgruppa

Grøntgruppa består av beboere med grønne fingre og interesse for hage og beplantning. De har sørget for nyplanting og utvikling på fellesområdene, i tillegg til vedlikehold av eksisterende beplanting. De har organisert dugnadene om våren og høsten, med innkjøp av matriell, samt planlegging og fordeling av dugnadsoppgaver. Deltagelse i grøntgruppa er frivillig og ulønnet, men det er en viktig oppgave, og mange timers arbeid er lagt ned av gruppas medlemmer.

Det har vært lite nyrekruttering til Grøntgruppa i senere år, og dagens medlemmer har, etter mange års innsats, signalisert at de ønsker avløsning.

Styret ønsker en felles dialog om Grøntgruppa i årsmøtet. Vi bør diskutere hva vi tenker at grøntgruppa skal være, og hvilke oppgaver de skal ha. Vi bør diskutere om deltagelse skal belønnes på en eller annen måte. Vi tar gjerne også en diskusjon om ansvar og oppgaver som ligger på alle seksjonseiere i Hagebyen, ikke bare medlemmer av Grøntgruppa og styret.

Forslag til vedtak: Grøntgruppas oppgaver og eventuelt en form for kompensasjon fastsettes. Medlemmer fra de siste årene får en påskjønnelse for sin innsats.

5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

Maling av sameiets fasader ble sist utført i 2016, og det nærmer seg tid for å gjennomføre dette igjen. Det er synlig behov på de mest solutsatte bygningene, mens de som ligger mest i skyggen fortsatt ser fine ut. Ti år er et gjennomsnittlig anbefalt intervall for utvendig maling, så vi tenker å få dette utført i 2026. Det er et stort og kostbart prosjekt for sameiet, som sist kostet ca. kr 1.500.000. Det vil nok bli nødvendig å ta opp et lån for å dekke utgiftene.

Maling av fasadene er å anse som et nødvendig vedlikehold og ligger til styrets plikt å utføre. Låneopptaket krever ikke et årsmøtevedtak, men styret ønsker å ha årsmøtet i ryggen når det gjelder låneopptaket.

Styret ber årsmøtet om mandat til å ta opp et slikt lån, i samråd med forretningsfører.

Det ble sist gang hentet inn en ekstern prosjektleder, og det tenker vi å gjøre denne gangen også. Prosjektlederens oppgave blir å finne en entreprenør til å utføre oppussingen, og å følge opp denne helt til oppdraget er gjennomført og godkjent. Styret vil begynne jobben med å finne en prosjektleder etter årsmøtet.

Mange av dagens beboere i Hagebyen bodde også her i 2016, og har sikkert erfaringer fra forrige gang fasadene ble malt. Dersom noen har erfaringer eller tips de mener styret bør ta med inn i prosessen, tas de i mot med takk! Send gjerne en e-post til styremailen kruttverket.hageby@gmail.com.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering. Åpent for spørsmål. Tilbakemeldinger/erfaringer fra forrige gang tas gjerne imot.

Styret iverksetter forberedelser til fasademaling, med gjennomføring av arbeider i 2026. Fasadene males i like eller tilnærmet like farger som bygningsmassen er malt i per nå.

Styret innhenter lånetilbud fra forskjellige banker, og velger det lånet som gir best betingelser for seksjonseierne.Siden dette er et nødvendig vedlikehold, kreves ikke årsmøtevedtak, kun et styrevedtak.

Styret informerer eierne i forkant av låneopptaket og prosjektet i sin helhet underveis.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bror Kim Gunder Lameus
Styremedlem, Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem, Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem, Espen Dale
Varamedlem, Marius Waldersnes Hovind
Varamedlem, Joar Qvigstad Sætrang Hugaas

6.1 Valg av leder

Bror Kim Gunder Lameus ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Bjørn Erik Roberg Egaas stiller seg til disposisjon til å overta som styreleder, i første omgang ut sin periode som avsluttes ved neste årsmøte.

Forslag til vedtak: Bjørn Erik Roberg Egaas velges som ny styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg. Stiller til valg som styreleder. **Det er behov for 1 styremedlem for resten av Egaas sin periode som er 1 år.**

Espen Dale ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. **Stiller til gjenvalg for 2 år.**

Jon Aril Nupen-Stieng ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.
Det er behov for 1 styremedlem for 2 år.

Styret vil innstendig be alle beboere som kunne være interessert i å delta i styrearbeid, om å vurdere å stille som styrekandidat på årsmøtet. Som dere ser vil to av fire nåværende styremedlemmer tre ut av styret, og vi som sameie er helt avhengig av at flere nye krefter stiller seg til disposisjon.

Eierseksjonsloven har som et krav at et sameie som vårt skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer. Dette betyr at vi minst må få inn et nytt styremedlem i denne runden for å ikke komme i brudd med loven. Vi håper og tror det finnes beboere med interesse for dette. Alternativet er å leie inn profesjonelle styremedlemmer, men dette blir fort dyrt. Det betyr igjen at felleskostnadene vil måtte økes for å dekke opp denne økte kostnaden.

De seneste årene har styret bestått av 4 medlemmer. Dette har vært med på å sikre god kontinuitet på styrearbeidet, samt at det har bidratt til en fornuftig mengde oppgaver per styremedlem. Vi håper å kunne fortsette med samme antall styremedlemmer også de kommende periodene.

Til sist er det jo også viktig å fremheve at det å være styremedlem er en fin mulighet til å bli ordentlig kjent med sameiets mange deler og få kunne være med å påvirke og sikre at vi alle kan nyte godt av å fortsatt kunne bo i et hyggelig og veldrevet sameie. Vi vil derfor klart oppfordre våre nye beboere til å vurdere å stille som kandidater til styreverv denne runden.

Forslag til vedtak: Espen Dale gjenvelges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg.

Joar Qvigstad Sætrang Hugaas er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2024 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Styret innhenter kandidater til vervene som er på valg (forslag).

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 456 657**	**1 748 122**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-420 165	-291 465
B. Endring arbeidskapital	**-420 165**	**-291 465**
C. Arbeidskapital	**1 036 492**	**1 456 657**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 807 021	3 570 940
Kortsiktiggjeld	-1 770 529	-2 114 283
C Arbeidskapital	**1 036 492**	**1 456 657**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 945 944	2 260 916	1 978 346	2 204 806
Sum leieinntekt		**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	148 067	154 789	140 000	140 000
Sum annen inntekt		**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum inntekt		**2 094 011**	**2 415 705**	**2 118 346**	**2 344 806**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		308 238	167 897	150 000	133 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	273 783	278 210	228 410	252 000
Kommunale avgifter/renovasjon		636 217	799 208	517 567	535 363
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 719	5 938	6 276	6 429
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 106	15 225	9 000	19 368
Reparasjon og vedlikehold	7	314 378	628 715	356 802	415 500
Revisjonshonorar		6 728	6 425	6 464	7 000
Forretningsførerhonorar		130 523	123 836	130 905	135 613
Andre honorar	8	140 310	4 548	111 885	114 700
Kontorkostnad		0	7 106	0	0
TV/bredbånd		391 308	383 208	391 308	391 308
Kontingenter og gaver		5 800	5 600	5 350	6 000
Forsikringer		162 375	145 233	145 233	162 375
Andre kostnader	9	4 207	8 721	15 100	10 000
Sum kostnad		**2 560 841**	**2 751 020**	**2 245 450**	**2 359 806**
Driftsresultat		**-466 830**	**-335 315**	**-127 104**	**-15 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 665	43 850	0	15 000
Netto finansposter		**-46 665**	**-43 850**	**0**	**-15 000**
Årsresultat		**-420 165**	**-291 465**	**-127 104**	**0**
Overført sameiekapital		-420 165	-291 465	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-420 165**	**-291 465**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		150 602	13 542
Kostnader til avregning		1 411 239	2 281 226
Andre kortsiktige fordringer		75 190	273
Forskuddsbetalte kostnader		153 647	196 774
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 016 343	1 079 125
Sum omløpsmidler		**2 807 021**	**3 570 940**
SUM EIENDELER		**2 807 021**	**3 570 940**

Balanse 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		193 420	193 420
Sum innskutt egenkapital		**193 420**	**193 420**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		843 072	1 263 237
Sum opptjent egenkapital		**843 072**	**1 263 237**
Sum egenkapital	10	**1 036 492**	**1 456 657**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 123	7 640
Leverandørgjeld		334 514	424 314
A konto til avregning		1 361 700	1 567 796
Annen kortsiktig gjeld		63 192	114 533
Sum kortsiktig gjeld		**1 770 529**	**2 114 283**
Sum gjeld		**1 770 529**	**2 114 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 807 021**	**3 570 940**

Sted:_____ Dato:_____

Bror Kim Gunder Lameus
Styreleder

Espen Dale
Styremedlem

Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem

Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

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

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

Sameiet består av 54 seksjoner. Eiendommer er oppført på gnr. 13 bnr. 113 i Nittedal kommune. Eiertomt på 11.859 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, polisenr. 90135991.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen
«Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen
«A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 468 452	1 783 424
3609 Leie parkering	118 500	118 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	358 992	358 992
Sum	**1 945 944**	**2 260 916**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 El bil lading	148 067	154 789
Sum	**148 067**	**154 789**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	57 472	44 837
6341 Brannalarm	15 252	13 813
6360 Annet renhold	314	0
6362 Skadedyrutryddelse	24 451	19 732
6390 Andre driftskostnader	0	14 868
6391 Snømåking/strøing/feiing	156 697	162 993
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 597	21 967
Sum	**273 783**	**278 210**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	1 300	0
6420 Lisens Bevar vedl.h. - HMS	6 419	5 938
Sum	**7 719**	**5 938**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	389	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	14 927
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	1 696	0
6552 Driftsmateriell	1 636	298
6583 IT-lisensavgift	4 386	0
Sum	**8 106**	**15 225**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	58 575
6602 Vedlikehold VVS	7 100	129 750
6603 Vedlikehold elektro	0	36 447
6605 Vedlikehold av garasjer og fellesanlegg	22 849	30 000
6607 Årlig individuell avregning varme	0	62 909
6608 Vedlikehold varmeanlegg	135 059	140 463
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 188	5 625
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 190	15 316
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	90 661
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 875
6648 Vedlikehold dører og porter	74 367	49 095
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 625	0
Sum	**314 378**	**628 715**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	124 390	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 920	4 548
Sum	**140 310**	**4 548**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	6 988
7720 Årsmøte	650	0
7770 Betalingskostnader	1 037	981
7773 Omkostninger innkreving	2 520	752
Sum	**4 207**	**8 721**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	193 420	0	193 420
Sum innskutt egenkapital	**193 420**	**0**	**193 420**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 263 237	-420 165	843 072
Sum opptjent egenkapital	**1 263 237**	**-420 165**	**843 072**
Sum egenkapital	**1 456 657**	**-420 165**	**1 036 492**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kruttverket Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kruttverket Hageby

Styreleder	Bror Kim Gunder Lameus (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Espen Dale (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jon Arild Nupen-Stieng (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Kruttverket Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kruttverket Hageby som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Permeo document key: QOT5Y-Y6L7K-178DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: QOT5Y-Y6L7K-178DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 09:33:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOT5Y-Y6L7K-I78DK-8WE2Z-UTTEM-QAA7A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon om prosessen rundt avregning av varmtvann, kaldtvann og fjernvarme for perioden 2021–2023:

Fakturaen fra Fortum blir fordelt med 85% på konto 1561 i balansen, og 15% på konto 6200 i resultatet. Akonto innbetalingene fra beboerne bokføres på konto 2966 i balansen.

Sameiet har varmepumpe og jordvarmeanlegg som gir beboerne en lav pris per kWh, noe som gir besparelser på energikostnadene.

Bokføring fra balanse til resultat påvirker ikke likviditeten i sameiet.

- **Avregning for 2021 og 2022**: Avregningen for varmtvann og fjernvarme for 2021 og 2022 ble utført av Techem, mens viderefaktureringen har blitt utført av USBL i 2024. Etter at avregningen er utfakturert, må konto 1561 (kjøp fra Fortum), avregningen fra Techem og innbetalt akonto sees mot hverandre. Beløpet som blir igjen i balansen etter avregning, som gjelder fellesstrøm, må kostnadsføres på konto 6200.

- **Avregning for 2023**: Avregningen for 2023 ble utført av USBL og gjelder varmtvann, kaldtvann og fjernvarme. I samarbeid med styret ble det utført avregning for 2024. Beløpet som var igjen etter avregningen, som ble sendt ut til beboerne, ble kostnadsført på konto 6200 som fellesstrøm.

Fremover blir det foretatt avregninger hver måned og fellesstrøm blir kostnadsført hver måned.

Spesifisert resultatregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 468 452	1 783 424	1 468 538	1 638 898
3609 Leie parkering	118 500	118 500	118 500	142 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	358 992	358 992	391 308	391 308
3626 Adm. gebyr målere	0	0	0	32 400
Innkrevd felleskostnad	**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Sum leieinntekt	**1 945 944**	**2 260 916**	**1 978 346**	**2 204 806**
Andre inntekter				
3990 El bil lading	148 067	154 789	140 000	140 000
Diverse inntekt	**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum annen inntekt	**148 067**	**154 789**	**140 000**	**140 000**
Sum inntekt	**2 094 011**	**2 415 705**	**2 118 346**	**2 344 806**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Lønnskostnad	**21 150**	**21 150**	**21 150**	**21 150**
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000	150 000	150 000
Styrehonorar	**150 000**	**150 000**	**150 000**	**150 000**
Driftskostnad				
6200 Strøm- og energikostnader	308 238	167 897	150 000	133 000
Energikostnad	**308 238**	**167 897**	**150 000**	**133 000**
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	57 472	44 837	75 888	78 000
6341 Brannalarm	15 252	13 813	14 912	16 000
6360 Annet renhold	314	0	0	0
6362 Skadedyrutryddelse	24 451	19 732	22 610	23 000
6390 Andre driftskostnader	0	14 868	0	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	156 697	162 993	110 000	130 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 597	21 967	5 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	**273 783**	**278 210**	**228 410**	**252 000**
6324 Fastledd vann/avløp	0	0	278 483	291 877
6329 Kommunale avgifter	636 217	799 208	239 084	243 486
Kommunale avgifter/renovasjon	**636 217**	**799 208**	**517 567**	**535 363**
6400 Leie av maskiner	1 300	0	0	0
6420 Lisens Bevar vedl.h. - HMS	6 419	5 938	6 276	6 429
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	**7 719**	**5 938**	**6 276**	**6 429**
6500 Verktøy og redskaper	389	0	3 000	3 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	14 927	5 000	5 000
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 696	0	1 000	11 368
6552 Driftsmateriell	1 636	298	0	0
6583 IT-lisensavgift	4 386	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	**8 106**	**15 225**	**9 000**	**19 368**
6601 Vedlikehold bygg	0	58 575	90 000	80 000
6602 Vedlikehold VVS	7 100	129 750	15 000	15 000
6603 Vedlikehold elektro	0	36 447	13 500	13 500
6605 Vedlikehold av garasjer og fellesanlegg	22 849	30 000	23 756	15 000
6607 Årlig individuell avregning varme	0	62 909	0	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	135 059	140 463	91 124	95 000
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 188	5 625	24 524	20 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 190	15 316	32 215	12 000

Spesifisert resultatregnskap 2024 Sameiet Kruttverket Hageby

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6619 Dugnadsutbetaling	0	0	1 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	90 661	1	0
6630 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 875	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	74 367	49 095	15 000	15 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	0	100 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 625	0	25 682	30 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	**314 378**	**628 715**	**356 802**	**415 500**
6700 Revisjonshonorar	6 728	6 425	6 464	7 000
Revisjonshonorar	**6 728**	**6 425**	**6 464**	**7 000**
6710 Forretningsførerhonorar	130 523	123 836	130 905	135 613
Forretningsførerhonorar	**130 523**	**123 836**	**130 905**	**135 613**
6711 Adm. gebyr målere	124 390	0	91 060	104 500
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 920	4 548	3 200	3 200
6720 Juridisk honorar	0	0	10 000	0
6730 Teknisk honorar	0	0	7 625	7 000
Andre honorar	**140 310**	**4 548**	**111 885**	**114 700**
6910 Internett	0	7 106	0	0
Kontorkostnad	**0**	**7 106**	**0**	**0**
6951 Avgifter TV / Bredbånd	391 308	383 208	391 308	391 308
TV/bredbånd	**391 308**	**383 208**	**391 308**	**391 308**
7400 Kontingenter	5 800	5 600	5 350	6 000
Kontingenter og gaver	**5 800**	**5 600**	**5 350**	**6 000**
7500 Forsikringspremier	162 375	145 233	145 233	162 375
Forsikringer	**162 375**	**145 233**	**145 233**	**162 375**
7718 Fellesarrangement	0	6 988	7 000	5 000
7720 Årsmøte	650	0	2 000	2 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	0	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 037	981	1 000	1 000
7773 Omkostninger innkreving	2 520	752	600	2 000
7790 Andre kostnader	0	0	3 000	0
Andre kostnader	**4 207**	**8 721**	**15 100**	**10 000**
Sum kostnad	**2 560 841**	**2 751 020**	**2 245 450**	**2 359 806**
Driftsresultat	**-466 830**	**-335 315**	**-127 104**	**-15 000**
FINANSPOSTER				
8050 Renteinntekter bank	31 210	29 114	0	0
8060 Andre renteinntekter	0	273	0	0
8071 Kundeutbytte fra Gjensidige	15 455	14 463	0	15 000
Renteinntekt	**46 665**	**43 850**	**0**	**15 000**
Netto finansposter	**-46 665**	**-43 850**	**0**	**-15 000**
Årsresultat	**-420 165**	**-291 465**	**-127 104**	**0**
8980 Overført sameiekapital	-489 328	-291 465	0	0
Overført sameiekapital	**-489 328**	**-291 465**	**0**	**0**
SUM OVERFØRINGER	**-489 328**	**-291 465**	**0**	**0**

Balanse Sameiet Kruttverket Hageby

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
1510 Restansekonto	150 602	13 542
Restanser felleskostnader	**150 602**	**13 542**
1561 Varme, kostnad til avregning	572 049	828 863
1563 Kaldtvann, kostnad til avregning	839 190	0
1789 Forskuddsbetalte avregningskostnader	0	1 452 363
Kostnader til avregning	**1 411 239**	**2 281 226**
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 027	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	69 163	273
Andre kortsiktige fordringer	**75 190**	**273**
1791 Forskuddsbetalte forsikr.premie	48 710	40 596
1799 Andre forskuddsbet. kostnader	104 937	156 178
Forskuddsbetalte kostnader	**153 647**	**196 774**
Bankinnskudd og kontanter		
1929 Driftskonto	775 566	848 163
1940 Høyrenteplassering i bank	240 777	230 961
Innestående bank	**1 016 343**	**1 079 125**
Sum omløpsmidler	**2 807 021**	**3 570 940**
SUM EIENDELER	**2 807 021**	**3 570 940**

Balanse Sameiet Kruttverket Hageby

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
2020 Innskutt egenkapital	193 420	193 420
Andelskapital	**193 420**	**193 420**
Sum innskutt egenkapital	**193 420**	**193 420**
Opptjent egenkapital		
2070 Annen egenkapital	773 909	1 263 237
Annen egenkapital	**773 909**	**1 263 237**
999	69 163	0
Årets resultat	**69 163**	**0**
Sum opptjent egenkapital	**843 072**	**1 263 237**
Sum egenkapital	**1 036 492**	**1 456 657**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
2970 Forskudd / overdekning	11 123	7 640
Forskuddsbetalt felleskostnad	**11 123**	**7 640**
2400 Leverandører	334 514	418 468
2425 Utlegg	0	5 845
Leverandørgjeld	**334 514**	**424 314**
2966 Akonto varme	449 500	1 346 996
2969 Akonto varmtvann	374 613	0
2972 Akonto kaldtvann	537 587	220 800
A konto til avregning	**1 361 700**	**1 567 796**
2937 Påløpte energikostnader	63 192	114 533
Annen kortsiktig gjeld	**63 192**	**114 533**
Sum kortsiktig gjeld	**1 770 529**	**2 114 283**
Sum gjeld	**1 770 529**	**2 114 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 807 021**	**3 570 940**

Sted:_____ Dato:_____

Bror Kim Gunder Lameus
Styreleder

Espen Dale
Styremedlem

Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem

Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem

Årsmelding 2024 - Sameiet Kruttverket Hageby

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bror Kim Gunder Lameus
Styremedlem, Bjørn Erik Roberg Egaas
Styremedlem, Jon Arild Nupen-Stieng
Styremedlem, Espen Dale
Varamedlem, Marius Waldersnes Hovind
Varamedlem, Joar Qvigstad Sætrang Hugaas

Styret i Sameiet Kruttverket Hageby består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Kruttverket Hageby er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Kruttverket Hageby ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 912747034

Sameiet Kruttverket Hageby består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Kruttverket Hageby er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90135991. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Kruttverket Hageby bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av elanlegg og brannvarsling i garasje
- Kontroll av varmesentral

Styrets arbeid

Fellesutgiftene ble justert i 2024, og det var særlig akontobeløpene for forbruk av vann og oppvarming som gikk opp. Det er fremdeles god likviditet i sameiet, men vi må ha midler til å dekke akutte vedlikeholdskostnader og nødvendige investeringer, blant annet i varmesentralen. Det er planlagt fasademaling i 2026, og sameiet bør ha reserver for å minske behovet for å ta opp lån i den forbindelse.

Det har vært enkelte henvendelser fra beboere, hovedsakelig om tekniske innretninger i boligene eller på fellesområdene. De nye låsene på garasjedører og særlig på søppelbrønner har vært gjenstand for mye frustrasjon og har ført til mange henvendelser til styret.

Det ble byttet låser på alle dører til garasjen, og det ble også montert hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Løsningen var USBL-nøkkelen, levert av selskapet Unlock. Se egen sak, 5.1, om dette.

Spurv som drar ut isolasjon fra under taksteinene og bygger reir har vært et problem i sameiet i flere år, og det er særlig seksjonene i byggetrinn 1 som er utsatt. Styret har undersøkt mulighetene for tiltak, men ingen ble iverksatt i 2024. Det er planlagt å ta dette opp igjen våren 2025, når takene er snøfrie.

USBL gjennomførte sin første avregning for forbruk av vann og oppvarming i 2024. I første omgang gjorde de avregning og fakturering for forbruk i 2023. Dessverre var det flere feil i avregningene, som ikke ble utført som vi ønsket. USBL rådførte seg ikke med styret før de sendte ut fakturaer med galt avregningsgrunnlag og for høye beløp. Dette førte til en lang og svært tidkrevende prosess, der styret i samarbeid med USBL til slutt kom fram til et avregningsgrunnlag som fordelte relevante kostnader etter forbruk på en så rettferdig måte som mulig, med avlesningsdataene vi hadde tilgjengelige. Styret satt igjen med inntrykk av at det er behov for å kontrollere arbeidet til USBL på dette området.

Ellers har styret, som vanlig, jobbet med oppgaver knyttet til lading av elbil, budsjett og regnskap, bestilling av tjenester og oppfølging av diverse tjenesteleverandører, i tillegg til kontroll og vedlikehold av ulike installasjoner. Styret opplever at samarbeidet med de fleste av sameiets tjenesteleverandører er godt, men USBL har krevd uforholdsmessig mye oppfølging.

Som tidligere, er det fortsatt godt oppmøte og god stemning på dugnadene, og sosiale samlinger blir godt tatt imot. Vi håper å kunne fortsette med begge deler! Vi ser at mange bidrar med god og rask hjelp i Facebook-gruppa til de som har ulike spørsmål der. Styret setter stor pris på at beboere med erfaring og kunnskap bistår nyinnflyttede og andre med informasjon og tips!

To av styrets fire medlemmer vil ikke stille til gjenvalg i år. Vi håper nye hagebybeboere vil melde interesse for en periode i styret, eller som varamedlemmer. Oppgavene består først og fremst av ordinært styrearbeid, som økonomi og kontakt med ulike tjenesteleverandører, i tillegg til spørsmål og henvendelser fra beboerne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025



Tilbud på forretningsførsel

Sameiet Kruttverket Hageby
03.02.2025

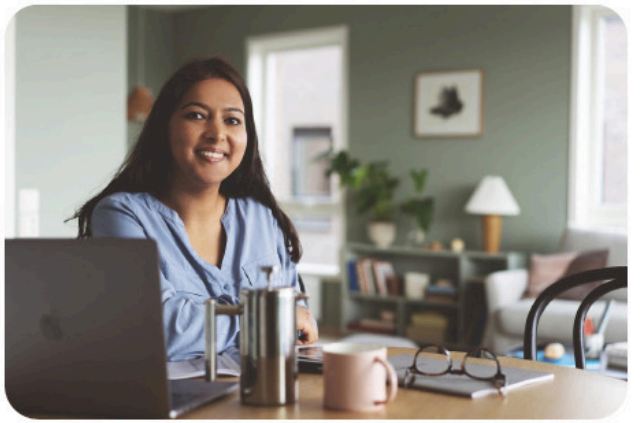
OBOS

Alt styret ditt trenger – i en pakke

Vi vet at det er mye å holde styr på i et borettslag eller sameie. Derfor er vi her for å gjøre hverdagen deres enklere. Som Norges største boligforvalter har vi lang erfaring og dyktige fagfolk som tar hånd om de økonomiske og administrative oppgavene dere har på en effektiv måte. Dere får også tilgang til fagekspertise innen bank og finans, juridiske spørsmål, rehabilitering og vedlikehold. Med vår hjelp kan dere bruke tiden på andre viktige styreoppgaver.

Hos oss får dere en egen rådgiver og regnskapsfører som sørger for at økonomien og det administrative er i trygge hender. Med våre digitale verktøy, Vibbo og Styrerommet, blir styrearbeidet både enklere og morsommere. Styrerommet gir dere full oversikt over økonomi, dokumenter og mye mer. Vibbo hjelper dere å holde naboene informert og engasjert.

Vi tilbyr en verktøykasse med tjenester som dekker de fleste behovene styret har gjennom året. På neste side finner dere en oversikt over hva som er inkludert i avtalen.



Inkluderte tjenester

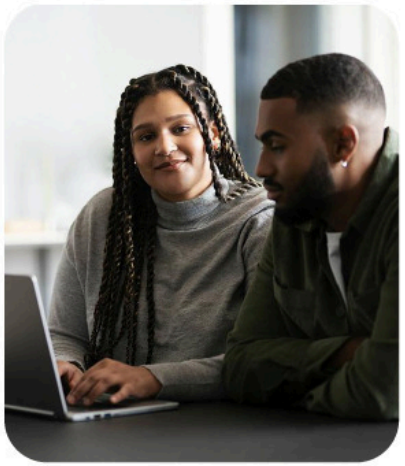
Regnskap og årsoppgjør

- Skatteberegning/ligningsoppgaver
- Økonomistyring
- Fakturabehandling
- Innkreving av felleskostnader
- Fullmakt til å sørge for inkasso
- Håndtering av lønn til ansatte. (NAV, sykepenger, feriepenger og rapportering)
- Meldinger og oppgaver til offentlige registre



Fast kontaktperson/rådgiver

- Veiledning/rådgivning når styret har spørsmål
- Økonomisk og juridisk rådgivning
- Rask responstid på telefon og e-post
- Budsjett (drifts- og likviditetsbudsjett)
- Utarbeide innkalling og årsrapport til årsmøtet
- Dialog med revisor
- Deltakelse på årsmøtet og føring av protokoll
- Utbetaling og innberetning av styrehonorar og andre honorarer
- Endringsmeldinger til Brønnøysundregisteret
- Oppstartsmøte med ny styreleder



Eierskifte

- Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet
- Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon
- Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- Utarbeidelse av boligopplysninger ved salg
- Fakturering av felleskostnader til ny eier

Digitale kundeløsninger – Styrerommet og Vibbo

- Beboerportalen Vibbo med hjemmeside og beboerkommunikasjon
- Styreportalen Styrerommet
- Årsmøtemodul
- Vedlikehold- og bærekraftsmodul
- HMS-modul
- Leverandøroversikt og samarbeidsavtaler
- Økonomiske dashbord med full oversikt over økonomi
- Innhenting av forsikringstilbud fra våre samarbeidspartnere
- Skademelding/skadehåndtering knyttet til leilighet



Fast honorar

Forretningsførselen utføres for et årlig, fast honorar.
I tillegg kan dere bestille ekstra tjenester ved behov.

Årlig kostnad

81,000,-

Eks.mva

Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte forretningsfører til OBOS. Når avtalen med oss er inngått, tar vi kontakt med nåværende forretningsfører for å hente inn dokumenter og alle nødvendige opplysninger, helt uten ekstra kostnad.

Hvis vi finner feil eller mangler ved regnskapet eller annen dokumentasjon vi mottar, vil vi rette opp dette etter avtale med styret, basert på medgått tid.

Har dere spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

For å sikre en smidig overgang ønsker vi å signere avtalen minst to måneder før oppstart. Dette gir oss nok tid til å sende ut fakturaer for felleskostnader, registrere eiere og motta, gjennomgå og kvalitetssikre dokumenter fra tidligere forretningsfører.

Vi stiller gjerne på styremøte for en gjennomgang av tilbudet og våre digitale løsninger.

Har dere spørsmål eller trenger mer informasjon?
Vi er bare en telefonsamtale eller e-post unna.

Beste hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Kim Skulstad, Kundekonsulent forvaltningstjenester
Telefon: 980 44 665

OBOS

Hei,

Takk for at Usbl får muligheten til å gi et revidert tilbud på forretningsførsel.

Til tross for utfordringer den senere tid, mener vi at det er grobunn for et godt samarbeid videre.

Overgangen til en ny måte å avregne på, har vært utfordrende på flere områder, men vi ser nå at det løser seg. Usbl ønsker å fortsette kundeforholdet, og håper at nytt tilbud på forretningsførsel står til deres forventninger.

Nytt tilbud

Forretningsførsel

Vi ønsker veldig gjerne å beholde dere som kunde, og vil tilby dere en ny årlig pris på **kr. 112 500,-** inkl. mva. Dette tilsvarer en reduksjon på kr. 23 112,50.

Sameiet har fra 01.01.2025 inngått en avtale om månedlig avregning. Per i dag har ikke dette vært mulig å utføre avregningen for januar, men når totalavregningen for 2024 er utført, vil januar bli avregnet. Februar ligger an til å bli avregning i henhold til plan i mars.

Som følge av forsinkelsen, **vil vi kreditere sameiet for månedlig avregning for januar og februar til sammen kr. 5 670,-**

Vi ønsker at kostnaden på våre tjenester skal være forutsigbar for dere. Dette innebærer at vi har de aller fleste tjenester er innbakt i fastprisen gjennom kundeavtalene.

I vår kundeavtale er flere tjenester inkludert i forhold til andre forretningsførere (for eksempel deltagelse og møteledelse på årsmøtet og forvaltningsmessig rådgivning), det vil si at det ikke vil komme overraskelser fra oss i form av tilleggsfakturering. Dette gir en forutsigbarhet som våre kunder setter pris på.

Når det nå også blir en annen rutine på avregning elbil, er også dette området ivaretatt.

Hos Usbl skal dere i utgangspunktet ha ett fast kontaktpunkt, som er meg, og dere skal i utgangspunktet ikke trenge å forholde dere til flere forskjellige personer. Men; vi ser at det i forbindelse med avregning og målerne, har vært nødvendig at den som sitter på ekspertisen er den som er kontaktpunktet.

Kundefordeler dere har hos Usbl i dag:

Usbl nøkkelen:

Med Usbl Nøkkelen har beboere muligheten til å åpne dører med mobiltelefonen og enkelt dele nøkler til familie, venner og andre med behov for tilgang. For styret er verdibidraget mindre administrasjon og håndtering av fysiske nøkler. Tjenesten leveres av Unloc.

Med USBL Nøkkelen kan beboerne alltid ha en trygg ekstranøkkel på mobilen og dele midlertidige og permanente nøkler med familie, venner og andre. Man kan dele digitale nøkler like enkelt som å sende en tekstmelding. Vi håper denne tjenesten oppleves positivt.

Revisjon:
Gjennom konsernavtalen Usbl har med KPMG tilbyr vi konkurransedyktig pris på revisor. Dere betalte i 2024 kr. 6 727,50, og vi har erfaringsvis sett at prisen ligger høyere hos andre forretningsførere/revisjonsselskap.

Bevar HMS:

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

Sameiet Kruttverket Hageby bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Mulige kundefordeler:

Sikring og forskuttering:

Sikring og forskuttering av felleskostnader gir sameiet deres økonomisk forutsigbarhet og sikkerhet.

Sikringen omfatter sameiets tap ved manglende dekning av felleskostnader innbetalt av seksjonseier. Finansiering innebærer at boligselskapet sikrer sin likviditet ved at Usbls underleverandør, Klare Finans, overtar fordringen på fakturadato. Klare Finans utbetaler deretter innbetalte og finansierte felleskostnader 9 dager etter forfallsdato. Uavhengig av om seksjonseier betaler eller ikke.

Som kunde av oss, får dere god pris på dette som tilsvarer 0,6% av innkrevde felleskostnader.

Usbl anbefaler at dere har dialog med ny tilbyder av forretningsførsel om sikring og forskuttering.

Forsikring:

Sameiet har i dag Gjensidige.

For å kunne sikre våre kunder gode forsikringsavtaler har vi samarbeid med If, Gjensidige og Protector.

Det er viktig å merke seg at Usbls bistand i skadesaker vil variere ut fra hvilket selskap dere inngår avtale med.

For kunder som er forsikret hos If følger Usbl saken fra A-Å. Vi har egne takstmenn som følger opp skadesakene. Dette sikrer rask håndtering og tett oppfølging av både styret, berørte og håndverkerne.

For kunder som er forsikret hos Gjensidige og Protector, har Usbl et begrenset ansvar. Vi melder skader, og videreformidler informasjon og eventuelle spørsmål fra forsikringsselskapet til styret/berørt beboer. Styret/berørt beboer må selv ha dialogen med prosjektleder utnevnt av forsikringsselskapet, her har vi ingen rolle i saken.

Dersom det er ønskelig, innhenter vi tilbud fra If og Protector for å se om det er noe å spare.

Usbl Strøm:

Dere har nylig byttet strømleverandør, til Haugaland Kraft AS.

Usbl har et samarbeid med Polar Kraft, Usbl Strøm. Dette er en strømavtale som sikrer borettslag og sameier en god strømavtale, som er konkurransedyktig gjennom hele året. Usbl strøm er en blanding mellom spot og prissikring, den har lik pris hele døgnet, hele måneden i motsetning til en spotavtale som varierer fra time til time. Prisen settes etterskuddsvis etter månedens slutt. I tillegg går 2% av strømforbruket tilbake som storkundebonus. Gjennom Usbl strøm har vi nå tilgang til en strømavtale som tidligere kun har vært tilgjengelig for store industrikunder. Her kan det være en besparelse.

Usbls bomiljøfond:
Vi støtter mange lokale initiativ gjennom bomiljøfondet, som er en av måtene vi deler overskuddet med kundene. Det gir støtte til blant annet miljøvennlige energiløsninger, opparbeidelse av uteområder, fellesarealer, delingstjenester og andre sosiale tiltak. Dette betyr at dere kan søke om støtte (frist 1.mai og 1.november) til å gjennomføre prosjekter som bygger opp under fellesskapet og bomiljøet.

Ta kontakt dersom det er noe knyttet til tilbudet dere lurer på. Jeg ser frem til å høre fra dere og tar gjerne et møte for å gå gjennom tilbudet.

Vennlig hilsen

Gunn-Tone Hammervold

Kundeansvarlig | Forretningsførsel | Usbl Romerike og Hadeland

+47 41 76 59 46

usbl.no

OBOS

Produkter og tjenester 2025

Prisliste tilleggstjenester



Selskapets kontrakt med oss beskriver hvilke tjenester vi utfører og leverer fast hvert år. Dersom styret har behov for tjenester som ikke er inkludert i kontrakten, kan dette bestilles i tillegg. Flere av tjenestene i denne oversikten kan allerede være inkludert i kontrakten deres. Nedenfor presenterer vi eksempler på tjenester styret kan bestille hos OBOS Eiendomsforvaltning. Alle priser er inklusive mva.

Rådgivningstjenester

Våre rådgivere hjelper styret gjerne, med både små og store saker.
Her er noen eksempler:

- Klagebrev/advarsel til eier(e)
- Utforming av søknader (lånesøknader, offentlige tilskudd etc.)
- Informasjonsskriv eller informasjon på Vibbo
- Informasjon/sak til hjemmesiden
- Saksfremstillinger til ordinær og ekstraordinær generalforsamling/sameiermøter
- Andre utredninger og saksfremstillinger som krever innhenting av dokumentasjon og bearbeidelse, eventuelt med forslag
- Bistand til avtaler etc. vedrørende el-billøsninger
- Reforhandling av avtaler

Pris kr 1 530,- pr. time.

Kontrakter
Vi utarbeider forslag til ansettelseskontrakter og/ eller arbeidsavtaler.
Eksempel: vaktmesterinstruks, avtale om snøbrøyting og trappevask.
Pris fra kr 1 530,- eller etter avtale.

Møtedeltakelse
Vi kan delta i styremøter, på beboermøter eller lignende utover det antall møter som omfattes av forretningsførerkontrakten.

Pris kr 3 125,- pr. møte inntil to timers varighet, utover dette **kr 1 225,- pr. påbegynte halvtime.** Kostnader forbundet med reise til og fra møter vil bli fakturert i tillegg.

Møteledelse
Et viktig møte fortjener en ryddig ledelse. Vi påtar oss ledelsen av alle type møter i boligselskapet. Pris pr. møte med inntil 2 timers varighet:

• 0-20 leiligheter	**kr 3 125,-**
• 21-60 leiligheter	**kr 3 875,-**
• 61-150 leiligheter	**kr 6 250,-**
• 151 leiligheter eller mer	**kr 8 250,-**
• 251 leiligheter eller mer	**kr 9 500,-**

Utover 2 timers varighet, **pris kr 1 225,- pr. påbegynte halvtime**. Kostnader forbundet med reise til og fra møter kommer i tillegg.

Digitale årsmøter
For boligselskap med ordinære forretningsføreravtaler bistår vi med følgende oppgaver inkludert i forretningsførerhonoraret:

- Oppstart av det ordinære årsmøtet
- Enkel veiledning til styrene
- Avslutning av årsmøtet, som inkluderer å påse at protokollen er sluttført, godkjent og signert. Det forutsettes at manuelle stemmer er innlagt av styret.

Rådgivningstjenester forts.

For boligselskap med regnskaps- og forvaltningsavtaler vil ovennevnte oppgaver faktureres etter medgått tid.
Pris kr 2 375,- pr time, (minimum **kr 4 750,- pr møte**, minimum 2 timer)

Hvis styret ønsker ytterligere bistand til gjennomføring av det digitale årsmøtet, så kan vi tilby digital møteledelse. Denne tjenesten omfatter:

- Å være møteleder i den digitale årsmøteløsningen
- Daglig oppfølging av årsmøtet i perioden årsmøtet pågår, herunder besvare spørsmål i samråd med styret (til årsrapporten, regnskap, etc)
- Rådgivning til møtedeltagere underveis i årsmøtet
- Innlegging/registrering og kvalitetssikring av manuelle stemmer
- Rådgivning til styret under gjennomføring av årsmøte

Ved at styret overlater disse oppgavene til rådgiveren, så vil styret få mindre arbeid ved gjennomføring av det digitale årsmøtet. En tettere oppfølging av årsmøtet kan også gi en bedre opplevelse av årsmøtet for eierne i boligselskapet.
Pris kr 2 375,- pr. time, (minimum kr **4 750,-** pr. møte, minimum 2 timer)

Dersom styret gjennomfører årsmøtet selv, men det blir nødvendig med ekstra oppfølging fra vår side utover det som er inkludert i avtalen, så vil dette faktureres etter medgått tid.
Pris kr 2 375,- pr. time.

Administrative tjenester

Skriveoppdrag
Informasjonsskriv/rundskriv til beboere/eiere om endring av felleskostnader, renteendringer, renskrive referater fra beboermøter etc., etter manus fra styret.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Utsendelse av innkalling m/årsberetning til årsmøte
Pris kr 13,50 pr. innkalling. Porto kommer i tillegg.

Andre utsendelser
Pakking og masseutsendelse av rundskriv, materiell til beboere etc.
Pris kr 16,50,- pr. stk. Porto kommer i tillegg.

Nøkkel-, skiltbestilling, rekvisisjoner
Ekspedering av nøkkel-, skiltbestillinger. Utstedelse av rekvisisjon for varekjøp.
Pris kr 1 200,-

Administrasjon av årsoppgaver
Tilgjengeliggjøring, varsling og distribusjon av årsoppgaver.
Pris kr 11,50 pr. leilighet

Administrasjon av bankkort
Bankkort er forbundet med administrasjonsoppgaver både for styret og forretningsfører. Vi anbefaler andre løsninger som bedriftskonto i butikker eller vår digitale utleggsløsning. Selskap som har bankkort vil bli belastet med en fast årspris, samt bli fakturert for arbeid etter medgått tid.
Fast årspris **kr 6 000,- pr. kort**.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Innkreving

Rundskriv om endring av felleskostnader
Vi anbefaler styret å informere om endringer av felleskostnader, slik at eierne skal ha mulighet til å planlegge sin egen økonomi. Vi kan utarbeide rundskriv til eierne og eventuelt informasjon til hjemmeside. Mal til rundskriv kan hentes kostnadsfritt på Styrerommet.no.
Pris kr 1 200,- pr. time.

Fritak for felleskostnader
Pris kr 1 200,- pr. time ved behov for bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Tilleggsbeløp på faktura for felleskostnader
Gjelder første gangs innlegging av et separat tilleggsbeløp som påføres fakturaen for felleskostnader. Beløpet kreves inn og følges opp sammen med ordinære felleskostnader. Inntekten vil fremkomme separat i regnskapet. Eksempel: Kabel TV-avgift, trappevask etc. Faktureres etter medgått tid - **min. 1 time a kr 1 200,-.**

Innkreving av andre krav
Skal det kreves inn et beløp utenom felleskostnadene fra eierne eller andre? Vi utfører fakturering og foretar en ryddig oppfølging av kravet. Tjenesten inkluderer utstedelse av faktura, opprettelse av kundeoversikt, bokføring, samt oppfølging av innbetalinger og restanser. Styret mottar oversiktlig rapport etter behov. Innkrevingsoppdraget faktureres etter medgått tid, og selskapet belastes kostnaden for utføring av tjenesten.
Pris kr 1 200,- pr. time. Porto kommer i tillegg.

Dersom styret sender faktura selv, vil det være nødvendig med regnskapsoppfølging, avstemming og rapportering til styret. Dette faktureres etter medgått tid. Det rimeligste for styret vil som regel være å bestille hele innkrevingsoppdraget.

Administrasjon av bruksoverlating (utleie av egen bolig i borettslag)
Manuell behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating.
Pris kr 1 725,- som belastes andelseier.

Fornyelse eller endring av leietaker og registrering av leietaker knyttet juridiske andelseiere.
Pris kr 863,- som belastes andelseier.

Digital behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating via Styrerommet/Vibbo. **Pris kr 1 200,-** som belastes andelseier. Digital fornyelse eller endring av leietaker og registrering av leietaker knyttet juridiske andelseiere.
Pris kr 600,- som belastes andelseier.

Overdragelse av garasje/parkeringsplass og andre leieforhold
Prisen for endring av leieforholdet belastes leietager.

Uten dokumenter/innskudd/depositum:	**kr 850,-**
Leiekontrakt m/dokumenter:	**kr 1 700,-**
Leiekontrakt m/depositum/innskudd:	**kr 1 700,-**

Ønskes konsulentbistand i forbindelse med administrasjon av leieforholdet faktureres leietaker/selger med ordinært timehonorar, se punktet rådgivningstjenester.

Boligopplysninger og eierskifter av seksjoner, andeler, aksjer
Egne prislister er utarbeidet til Ambita Infoland (Portal for eiendomsinformasjon) og meglere etc. over utstedelse av boligopplysninger, eierskiftegebyr ved salg/kjøp av boliger, lokaler og lignende. Belastes selger/kjøper, og blir som regel håndtert av en megler.

Oppgjør av håndkasse/refusjoner, manuell
Refusjon av utlegg via utleggsmodulen i Styrerommet.no er kostnadsfritt. For ytterligere hjelp til oppgjør av håndkasse/refusjoner faktureres etter medgått tid.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Økonomi

Økonomiske rapporter

På Styrerommet kan styret til enhver tid få oversikt over økonomien til selskapet. Under økonomimodulen finner man blant annet regnskap, budsjett, disponible midler, samt andre nyttige nøkkeltall og rapporter. Ta gjerne kontakt med oss for en gjennomgang av økonomimodulen i Styrerommet. Hvis styret ønsker ytterligere økonomisk informasjon og rådgivning, så kan styret kan bestille økonomisk rapport. Rapporten er basert på avstemte tall og viser selskapets nøkkeltall, disponible midler, resultat, balanse og budsjett pr. rapportdato. Rapporten inkluderer spesifikasjoner, kommentarer og anbefalinger.
Pris kr 1 530,- pr. time eller etter avtale.

Likviditets- og driftsbudsjett
Oversikt over forventede inntekter og utgifter pr måned for inneværende eller neste år. Ett likviditetsbudsjett er ofte inkludert i forretningsførerkontrakten. Mindre endringer av dette likviditetsbudsjettet er inkludert i prisen.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Langtidsbudsjett
Langtidsbudsjett med felleskostnader og likviditetsutvikling utarbeides fra OBOS-banken. Som regel utarbeides budsjettet for en 5 års periode, men dette kan tilpasses etter behov. Faktureres i henhold til gjeldende satser fra OBOS-banken.

Oppfølging av likviditet og plassering av midler
OBOS kan få særskilt fullmakt om overføring av midler til og fra sparekonto. Det inngås i så fall en fullmaktsavtale om dette.

Vurdering om overføring kan foretas månedlig, kvartalsvis, halvårlig eller årlig, og utføres etter avtale med styret.
Pris kr 1 530,- pr. time.

Administrasjon og behandling av NIBOR-lån og SWAP-avtale
Vi kan påta oss å administrere både NIBOR-lån og SWAP avtale (med unntak for lån med IN-ordning).
Pris kr 1 530,- pr. time (minimum kr 4 590,- pr år).

Avdelingsregnskap
Føring av avdelingsregnskap er nødvendig blant annet når det er vedtektsfestet særskilte fordelinger av felleskostnader mellom ulike eiere etter forskjellige brøker/nøkler/nytte (eksempelvis bolig og næring). Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten.
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Underregnskap
Underregnskap gir en bedre økonomisk oversikt og kontroll over inntekter og kostnader generert til egne anlegg.

Eksempel: vaskeri, garasjer/parkering og utleielokale. Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten.
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Rehabiliteringsregnskap inklusive rehabiliteringsavtale
Pris kr 1 530,- pr. time, minimum **kr 15 300,-** i etableringsåret.

Energiavregning med leverandør for avlesning og avregning av målerdata
Vi håndterer oversikt over boligselskapets relevante energikostnader, a-kontoinnbetalinger fra eierne, for mye/for lite innbetalt, eierskifter med mer, ovenfor boligselskapets leverandør av avlesning og avregning av måledata, for eksempel Ista AS og Brunata AS. Vi inngår en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten. (Dette punktet omfatter ikke Techem AS som har en annen avtale).

Økonomi forts.

Pris for **en** avregning pr. år med innkreving via felleskostnadene, **kr 375,- pr. leilighet.**
Pris for **to** avregninger pr. år med innkreving via felleskostnadene, **kr 230,- pr. leilighet pr. avregning.**
Pris for **fire** avregninger pr. år med innkreving via felleskostnadene, **kr 135,- pr. leilighet pr. avregning.**
Pris for en **årlig** avregning med innkreving via separat faktura, **kr 550,- pr. år.**

Energiavregning uten leverandør for avlesning og avregning av målerdata
Vi kan bistå med utregning av forbruk på bakgrunn av manuelt avlest målerstand, avregning av kostnadene forbundet med energien, innkreving/tilbakebetaling med mer, etter nærmere avtale. Det inngås en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten som regulerer samarbeidet.
Pris kr 1 530,- pr. time eller etter avtale.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper
Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.
Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på **kr 5 000,-** for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum **kr 10 000,-** og maksimum **kr 20 000,-** pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. **Pris kr 26 500,-.**

Individuell nedbetaling av fellesgjeldadministrasjonsavtale for sameier
Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. **Pris kr 26 500,-.** Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsfør-erhonoraret (minimum **kr 10 000,-** og maksimum **kr 20 000,- pr lån,** gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier.
Pris kr 2 000,- pr. avtale.
Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale. Pris **kr 22 000,-**.

Administrasjon av merverdiavgift i sameier
Sameier er ikke registrert i merverdiavgiftsmanntallet og har ikke rett til fradrag for merverdiavgift ved innkjøp av strøm, eksterne tjenester mm. Sameier har ikke anledning til å viderefakturere sameierne med spesifisert merverdi på felleskostnadene. Næringsseksjoner kan få fradrag for merverdiavgift på sine kostnader knyttet til lokaler i bygget og vi kan sette opp en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift for næringsdelen.
Pris kr 1 530,- pr. time (minimum **kr 4 590,-**).

SMS fra Styrerommet.no
Send informasjon fra styret til beboere eller andre på SMS fra Styrerommet.no
Pris kr 0,60 pr SMS (faktureres halvårlig)

Andre tjenester

Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen i Styrerommet
Styret kan kostnadsfritt ta i bruk Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen i Styrerommet, og de fleste funksjoner i modulen er inkludert i den kostnadsfrie delen. Styret kan blant annet legge inn bygningenes historikk/tilstand, få oversikt over leverandøravtaler, samt få tips og råd knyttet til bærekraftige valg.

Styret kan oppgradere til en betalt versjon for å kunne planlegge tiltak frem i tid, samt eksportere og skrive ut en vedlikeholdsplan/rapport. Kjøp av oppgradert versjon inklu-derer også to webinarer pr. år med OBOS Prosjekt, hvor det er fokus på vedlikehold og bærekraft.
Pris pt kr 3 250,- pr år.

Leie av møtelokale
Vi leier ut møterom til små og store møter. Kontakt din rådgiver eiendomsforvaltning for nærmere informasjon.
Pris fra kr 2 300,-, og oppover.

Andre tjenester forts.

Porto
Belastes etter forbruk.

Kopiering
Pris **kr 2,50** pr. kopiert A4 side, sort/hvitt.
Pris **kr 10,25** pr. kopiert A4 side, farge.

Oppdatert januar 2025
Med forbehold om trykkfeil og endringer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kruttverket Hageby torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - NIL Skistua på Sørli.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn Erik Roberg Egaas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Bror Kim Gunder Lameus

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Øygard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Kommentar: Det må vurderes å bytte garasjeport til en port som ikke trenger like mye vedlikehold da dette koster oss veldig mye hvert år.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 150.000 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

Kommentar: Styret vurderer om styrehonorar skal økes. Beslutning om dette tas på neste årsmøte i 2026.

5. Andre saker

5.1 Låser på søppelbrønner og dører til garasje - evaluering og veien videre

Bakgrunn for nye låser på garasjedører og søppelbrønner

Styret besluttet å bytte ut kodelåsene på garasjedørene for å redusere problemet med koder på avveie og uønsket ferdsel i garasjen. Samtidig ønsket vi å forhindre at utenforstående brukte søppelbrønnene, noe som førte til at særlig de for papiravfall ble overfylte lenge før tømming. Det har også vært tilfeller av barn som har lekt på brønnene, noe som representerer en HMS-risiko.

Høsten 2024 ble det montert nye låser på garasjedørene, samt hengelåser på sameiets fire søppelbrønner. Låsene ble levert gjennom USBL av låsesmed og den tekniske løsningen ble levert av selskapet Unloc og låsene kunne åpnes med app eller låsebrikker.

Det var en overgangsperiode hvor noen opplevde utfordringer med appen og tilgjengeligheten av låsebrikker, men etter en kort periode var systemet i normal drift. Flere beboere uttrykte misnøye med hengelåsene på søppelbrønnene, særlig fordi de kunne være upraktiske i bruk. Samtidig var det også positive tilbakemeldinger på at brønnene ikke lenger ble overfylt så raskt.

Etter en tids bruk oppstod problemer med hengelåsene, som ble trege og vanskelige å lukke. Låsesmeden utførte service og anbefalte jevnlig smøring, men på nyåret begynte låsene å fryse, delvis fordi de ofte ble stående åpne etter bruk. Til tross for gjentatte utbedringer fungerte ikke løsningen tilfredsstillende, og styret besluttet å fjerne hengelåsene. En reklamasjonssak er opprettet overfor leverandøren.

Evaluering og veien videre

Styret vurderer at låsene på garasjedørene har fungert godt og har eliminert utfordringen med koder på avveie. Når det gjelder søppelbrønnene, ser vi at målet om å redusere misbruk og overfylling delvis ble nådd, men at løsningen med hengelåser ikke var optimal i praksis.

Styret ønsker derfor innspill på hvordan vi best kan balansere behovet for å begrense uønsket bruk av søppelbrønnene samtidig som tilgjengeligheten for beboerne opprettholdes.

Vedtak:

Vedtak: Styret undersøker om vi kan gjøre åpningen mindre på søppelkassene for å få folk til å brette papp bedre enn hva det gjøres i dag. Styret sjekker og om vi kan snu søppelkassene bort fra veien sånn at det blir vanskeligere å kaste søppel fra veien. Bedre merking på søppelkassene må og på plass for å bedre markere at det er Hagebyens søppelkasser.

5.2 Forretningsfører

USBL har vært sameiets forretningsfører siden starten, og i mange år opplevde styret at oppgavene ble utført tilfredsstillende. De siste par årene har det vært en del rot knyttet til avregninger og fakturering av både forbruk av vann/oppvarming og elbillading. Styret har brukt mye tid på rette opp i feil, og å bistå USBL i jobben de skal gjøre for oss.

Sameiet har samtidig vært gjennom en omstillingsfase med overgang til fullstendig individuell avregning av forbruk vann og oppvarming. Hagebyens jordvarmeanlegg og flere tilfeller av ufullstendige målerdata, har gjort dette til et krevende arbeid både for styret og forretningsfører.

Samlet sett har styret ikke vært fornøyd med USBL i denne perioden. Mange beboere har også uttrykt misnøye. Basert på dette så styret seg nødt til å konfrontere USBL med denne misnøyen.

USBL har etter styrets vurdering kommet våre krav i møte. De har beklaget og lovet bedre oppfølging fremover, tilbudt kompensasjon for utilfredsstillende tjenester utført og fremlagt et revidert tilbud om forretningsføreravtale med et avslag i prisen, se vedlagt.

Det er også hentet inn tilbud fra OBOS på deres tilsvarende tjenester (vedlagt).

Styret har vurdert tilbudene fra USBL og OBOS, og gjort følgende vurdering:

- De siste årenes kvalitet på tjenesteleveransene fra USBL har vært synkende. Styret legger likevel vekt på tilbakemelding fra USBL og at denne vil føre til bedring i tjenesteleveransen til en lavere pris.
- I avtalen med USBL har sameiet en del tilleggstjenester bakt inn i avtalen og prisen, som ikke nødvendigvis er i grunnpakken fra OBOS. Det er ikke gitt at OBOS samlet sett blir billigere.
- Styret har nå sluttført en lengre prosess med å få på plass individuell avregning for forbruk av vann og oppvarming. Dette har vært en tidkrevende prosess. Styret legger til grunn at feilkildene i det vesentligste er luket ut. Ved et skifte til ny forretningsfører er det en risiko for at en del av jobben vil måtte gjøres på ny og at samme type feil kan oppstå på nytt.
- Ved bytte av forretningsfører kan det også oppstå en del andre oppstartsproblemer, som da kommer på toppen av de problemene vi allerede har vært gjennom.
- Styret skal i kommende periode ta fatt på en prosess med å fasilitere maling av fasader, med alt det medfører. Det vil bli krevende å håndtere bytte av forretningsfører i samme periode.

Styret mener derfor det samlet sett er mest hensiktsmessig å fortsette med USBL som forretningsfører i kommende periode.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak:

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Vedtak: Årsmøte stemmer for å fortsette med USBL som forretningsfører. Styret gjør en ny evaluering av avtalen før årsmøtet i 2026.

5.3 Grøntgruppa

Grøntgruppa består av beboere med grønne fingre og interesse for hage og beplantning. De har sørget for nyplanting og utvikling på fellesområdene, i tillegg til vedlikehold av eksisterende beplanting. De har organisert dugnadene om våren og høsten, med innkjøp av matriell, samt planlegging og fordeling av dugnadsoppgaver. Deltagelse i grøntgruppa er frivillig og ulønnet, men det er en viktig oppgave, og mange timers arbeid er lagt ned av gruppas medlemmer.

Det har vært lite nyrekruttering til Grøntgruppa i senere år, og dagens medlemmer har, etter mange års innsats, signalisert at de ønsker avløsning.

Styret ønsker en felles dialog om Grøntgruppa i årsmøtet. Vi bør diskutere hva vi tenker at grøntgruppa skal være, og hvilke oppgaver de skal ha. Vi bør diskutere om deltagelse skal belønnes på en eller annen måte. Vi tar gjerne også en diskusjon om ansvar og oppgaver som ligger på alle seksjonseiere i Hagebyen, ikke bare medlemmer av Grøntgruppa og styret.

Vedtak:

Vedtak: Grøntgruppas oppgaver og eventuelt en form for kompensasjon fastsettes. Grøntgruppa i sin nåværende form blir avviklet. Hagebyen blir delt opp i 6 stk områder som det var under pandemien. Hvert område har ansvar for å holde det rent og pent og ansvarer for sine egne områder på dugnaden. Én kontaktperson pr. ansvarsområde. Medlemmer fra de siste årene får en påskjønnelse for sin innsats og styret går for innkjøp av dette.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.4 Maling av fasader - orientering og framdrift

Maling av sameiets fasader ble sist utført i 2016, og det nærmer seg tid for å gjennomføre dette igjen. Det er synlig behov på de mest solutsatte bygningene, mens de som ligger mest i skyggen fortsatt ser fine ut. Ti år er et gjennomsnittlig anbefalt intervall for utvendig maling, så vi tenker å få dette utført i 2026. Det er et stort og kostbart prosjekt for sameiet, som sist kostet ca. kr 1.500.000. Det vil nok bli nødvendig å ta opp et lån for å dekke utgiftene.

Maling av fasadene er å anse som et nødvendig vedlikehold og ligger til styrets plikt å utføre. Låneopptaket krever ikke et årsmøtevedtak, men styret ønsker å ha årsmøtet i ryggen når det gjelder låneopptaket.

Styret ber årsmøtet om mandat til å ta opp et slikt lån, i samråd med forretningsfører.

Det ble sist gang hentet inn en ekstern prosjektleder, og det tenker vi å gjøre denne gangen også. Prosjektlederens oppgave blir å finne en entreprenør til å utføre oppussingen, og å følge opp denne helt til oppdraget er gjennomført og godkjent. Styret vil begynne jobben med å finne en prosjektleder etter årsmøtet.

Mange av dagens beboere i Hagebyen bodde også her i 2016, og har sikkert erfaringer fra forrige gang fasadene ble malt. Dersom noen har erfaringer eller tips de mener styret bør ta med inn i prosessen, tas de i mot med takk! Send gjerne en e-post til styremailen kruttverket.hageby@gmail.com.

Vedtak:

Informasjonen tas til orientering. Åpent for spørsmål. Tilbakemeldinger/erfaringer fra forrige gang tas gjerne imot.

Styret iverksetter forberedelser til fasademaling, med gjennomføring av arbeider i 2026. Fasadene males i like eller tilnærmet like farger som bygningsmassen er malt i per nå.

Styret innhenter lånetilbud fra forskjellige banker, og velger det lånet som gir best betingelser for seksjonseierne. Siden dette er et nødvendig vedlikehold, kreves ikke årsmøtevedtak, kun et styrevedtak.

Styret informerer eierne i forkant av låneopptaket og prosjektet i sin helhet underveis.

Kommentar fra årsmøte: Sist gang så var det store forskjeller på pris og vi valgte den billigste løsningen og dette var et strøk maling med sprøyting og pensel. Her er det viktig for styret å undersøke hvilken metode entreprenør bruker for å male. Det må til to strøk maling og kledning må byttes ut på mange steder. Vi trenger en kartlegging av området på alt som må utbedres utvendig, dvs grunnarbeider før maling. Prosjektleder hentes inn før sommeren.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Bror Kim Gunder Lameus ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Bjørn Erik Roberg Egaas stiller seg til disposisjon til å overta som styreleder, i første omgang ut sin periode som avsluttes ved neste årsmøte.

Vedtak:

Bjørn Erik Roberg Egaas velges som ny styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Bjørn Erik Roberg Egaas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg. Stiller til valg som styreleder. **Det er behov for 1 styremedlem for resten av Egaas sin periode som er 1 år.**

Espen Dale ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. **Stiller til gjenvalg for 2 år.**

Jon Aril Nupen-Stieng ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg. Stiller ikke til gjenvalg. **Det er behov for 1 styremedlem for 2 år.**

Styret vil innstendig be alle beboere som kunne være interessert i å delta i styrearbeid, om å vurdere å stille som styrekandidat på årsmøtet. Som dere ser vil to av fire nåværende styremedlemmer tre ut av styret, og vi som sameie er helt avhengig av at flere nye krefter stiller seg til disposisjon.

Eierseksjonsloven har som et krav at et sameie som vårt skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer. Dette betyr at vi minst må få inn et nytt styremedlem i denne runden for å ikke komme i brudd med loven. Vi håper og tror det finnes beboere med interesse for dette. Alternativet er å leie inn profesjonelle styremedlemmer, men dette blir fort dyrt. Det betyr igjen at felleskostnadene vil måtte økes for å dekke opp denne økte kostnaden.

De seneste årene har styret bestått av 4 medlemmer. Dette har vært med på å sikre god kontinuitet på styrearbeidet, samt at det har bidratt til en fornuftig mengde oppgaver per styremedlem. Vi håper å kunne fortsette med samme antall styremedlemmer også de kommende periodene.

Til sist er det jo også viktig å fremheve at det å være styremedlem er en fin mulighet til å bli ordentlig kjent med sameiets mange deler og få kunne være med å påvirke og sikre at vi alle kan nyte godt av å fortsatt kunne bo i et hyggelig og veldrevet sameie. Vi vil derfor klart oppfordre våre nye beboere til å vurdere å stille som kandidater til styreverv denne runden.

Vedtak:

Espen Dale gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Håkon Øygard velges som styremedlem for 1 år.

Rune Hyldmo velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for 1 år.

Marius Waldersnes Hovind er på valg.

Joar Qvigstad Sætrang Hugaas er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Marius Waldersnes Hovind

6.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt en valgkomité i 2024 da ingen av eierne meldte seg på årsmøtet.

Styret innhenter kandidater til vervene som er på valg (forslag).

Vedtak:

Det ble ikke konstituert noen valgkomité i årsmøte.

Protokoll for Sameiet Kruttverket Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Erik Roberg Egaas (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Bror Kim Gunder Lameus (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Håkon Øygard (sign.)	20.03.2025

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

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

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

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

Vedlegg

Kommunale opplysninger

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Brr. 300363077
300363076
300363075
300363072
300363070

Code Arkitektur as v/ Rannveig Hägg Berge
Akersgt 16
0158 OSLO

Att:

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
13/00795-18		19.08.2014

FERDIGATTEST - GEORG FRØLICHS VEI 98, 100, 102, 104, 106 OG 108 - HUS K MED 6 BOENHETER - 13/113

Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS **Adresse:** Sørkedalsveien 10 A/0369 OSLO
Søker: Code Arkitektur as v/ Rannveig Hägg Berge **Adresse:** Akersgt 16/0158 OSLO
Tiltakstype - tiltaksart: Rekkehus - Ny bolig - boligformål over 70 m2

Nittedal kommune har den 08.07.14 mottatt din søknad om ferdigattest datert 08.07.14.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK 10 §§ 8-1 og 8-2
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Rammetillatelse er gitt den 13.03.13.
Igangsettingstillatelse ble gitt den 17.06.13.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 18.06.14.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt den 08.07.14.
Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktenes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf : 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Gebyr for tilsyn beregnes etter kommunens gebyrregulativ, jf. pbl. § 33-1.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf, TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

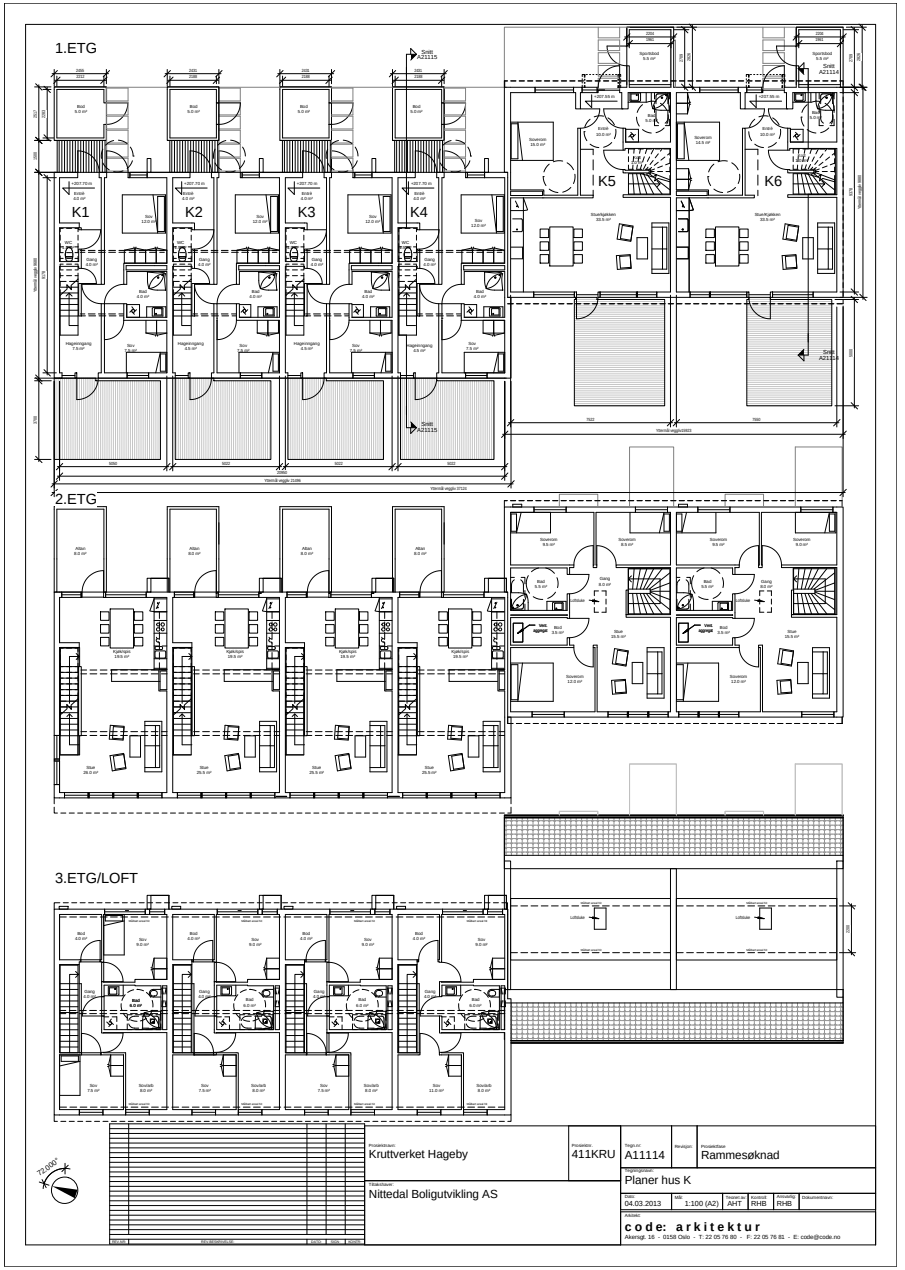
Med vennlig hilsen

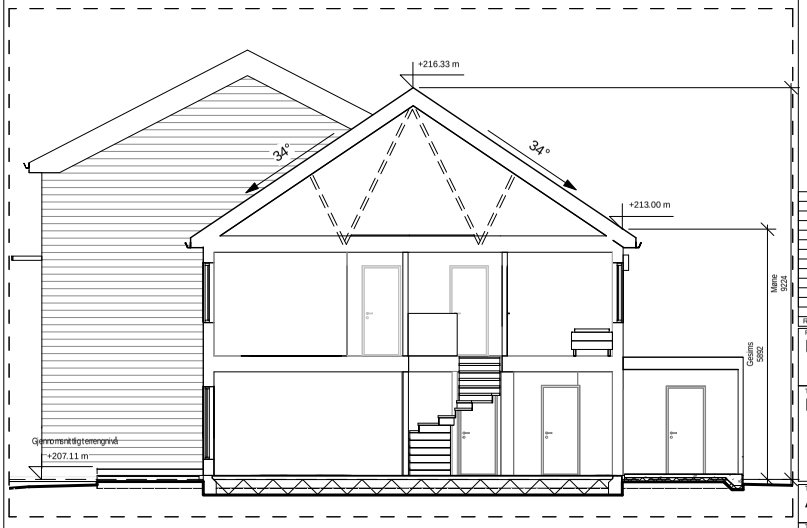
Na Stephansen
leder for byggesaksavdelingen

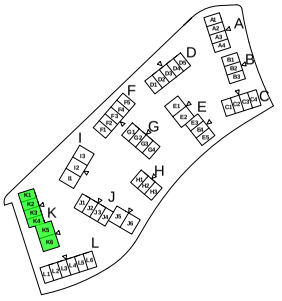
Kourosh Mastoury
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Nittedal Boligutvikling AS, Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO


1.ETG
K1
K2
K3
K4
K5
K6
2.ETG
3.ETG/LOFT
Prosjektnavn:
Kruttverket Hageby
Prosjektnr.
411KRU
Tegn.nr.
A11114
Revisjon:
Prosjektfase:
Rammesøknad
Tegningsinnhold:
Planer hus K
Tiltakshaver:
Nittedal Boligutvikling AS
Dato:
04.03.2013
Målestokk:
1:100 (A2)
Tegnet av:
AHT
Kontrollert:
RHB
Godkjent:
RHB
Dokumentansvarlig:
code: arkitektur
Akersgt. 18 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Kruttverket Hageby

Prosjektnr.
411KRU

Tiltakshaver:
Nittedal Boligutvikling AS

Tegn.nr:
A21114

Revisjon:

Prosjektfase
Rammesøknad

Tegningsnavn:
Snitt hus K, plantype Oktav

Dato:	Målt:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
04.03.2013	1:100 (A4)	AHT	RHB	RHB	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16, 0158 Oslo
T: 22057680, F: 22057681, E: code@code.no

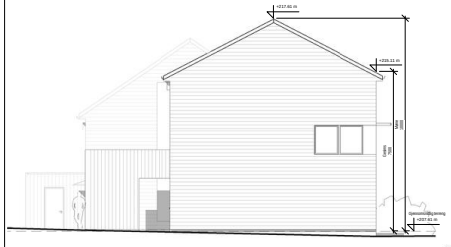
Fasade nordnordøst 1:100



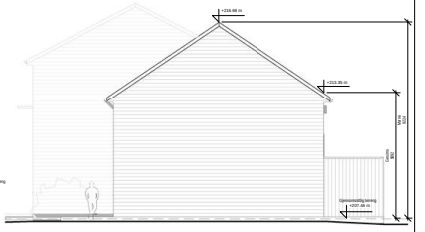
Fasade sydsydvest 1:100



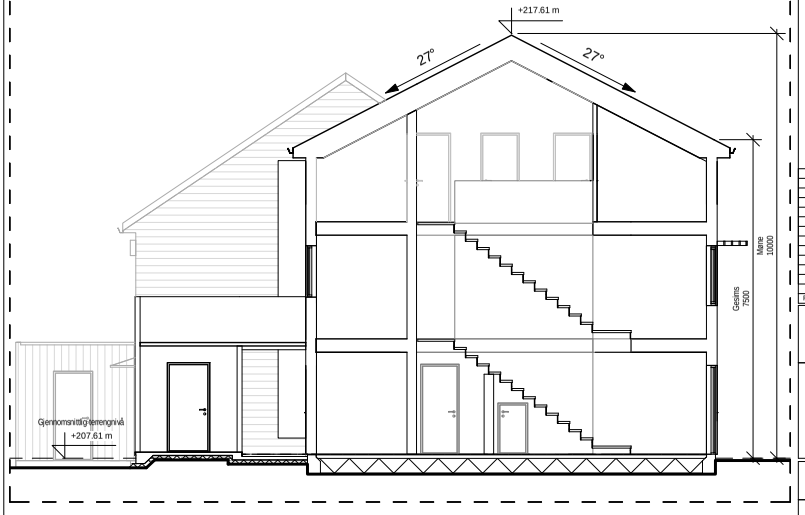
Fasade nordnordvest 1:100

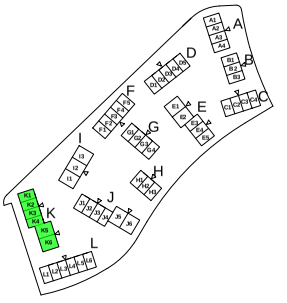


Fasade sydsydøst 1:100



Prosjektnavn: Kruttverket Hageby		Prosjektnr: 411KRU	Tegn nr: A31112	Revisjon:	Prosjektfase: Rammesøknad
Tegningsnavn: Oppriss hus K					
Tiltakshaver: Nittedal Boligutvikling AS					
Dato: 04.03.2013	Målestokk: 1:100 (A2)	Tegnet av: AHT	Kontrollert: RHB	Godkjent: RHB	Dokumentansvarlig:
Adresse: **code: arkitektur** Akersgt. 18 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no					





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Kruttverket Hageby

Prosjektnr.
411KRU

Tiltakshaver:
Nittedal Boligutvikling AS

Tegn.nr:
A21115

Revisjon:

Prosjektfase
Rammesøknad

Tegningsnavn:
Snitt hus K, plantype Kvint

Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontrol:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
04.03.2013	1:100 (A4)	AHT	RHB	RHB	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16, 0158 Oslo
T: 22057680, F: 22057681, E: code@code.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Gnr.:	13	Bnr.:	113	Fnr.:		Snr.:	43
Adresse:	Georg Frølichs vei 108						
Merknad:	Kommunale gebyr dekkes via husleien til sameiet						

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.
Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

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

Nittedal kommune
Adresse Rådhuset, 1482
Telefon

Utskriftsdato: 26.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Nittedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3232 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 113 **Seksjonsnr.:** 43
Adresse: Georg Frølichs vei 108, 1482 NITTEDAL
Referanse: 60-0313/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

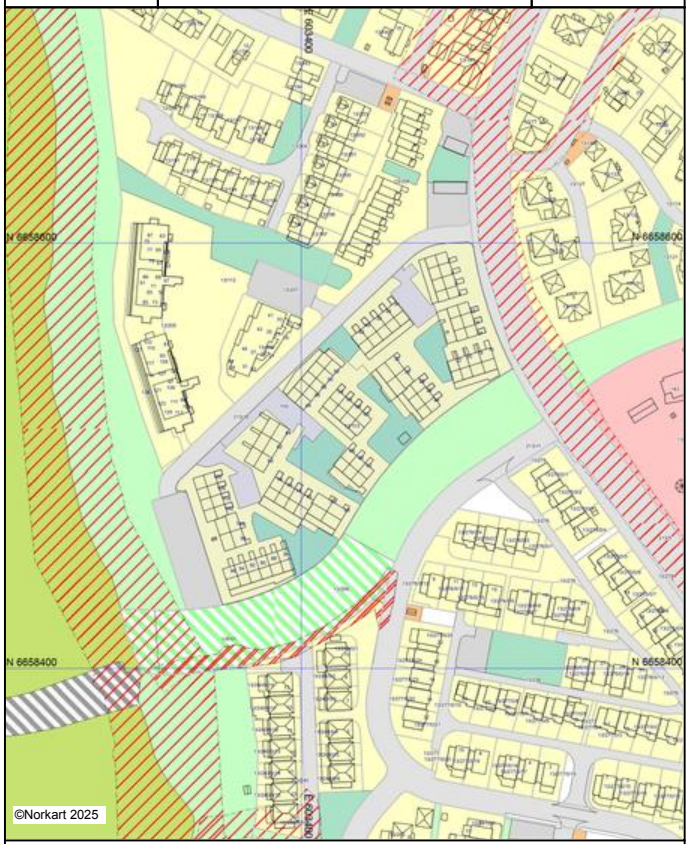
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 13/113/0/43
Adresse: Georg Frølichs vei 108
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

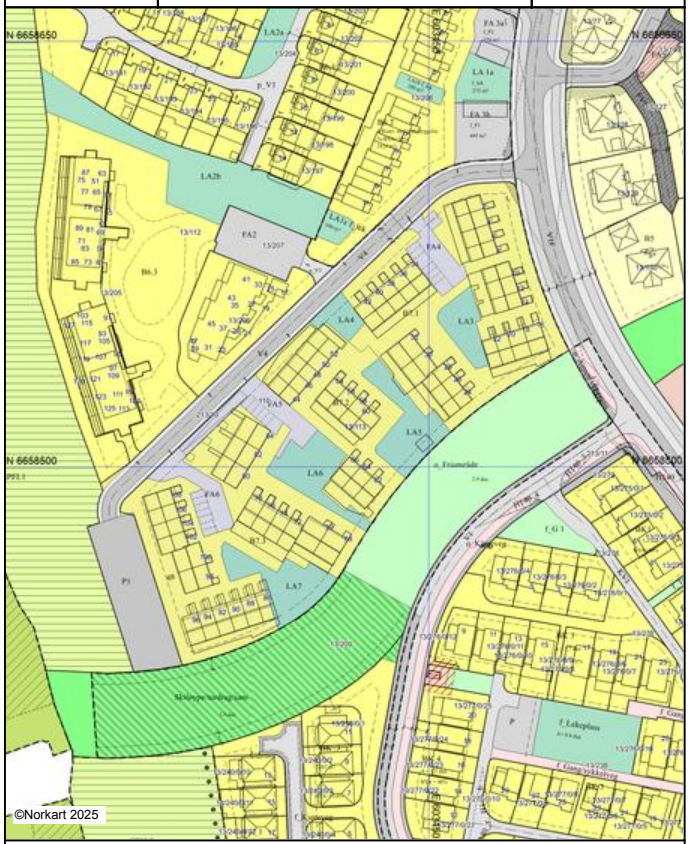
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/113/0/43
Adresse: Georg Frølichs vei 108
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/113/0/43
Adresse: Georg Frølichs vei 108
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/113/0/43
Adresse: Georg Frølichs vei 108
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 13/113/0/43
Adresse: Georg Frølichs vei 108
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 22.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3232 - 13/113//43



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

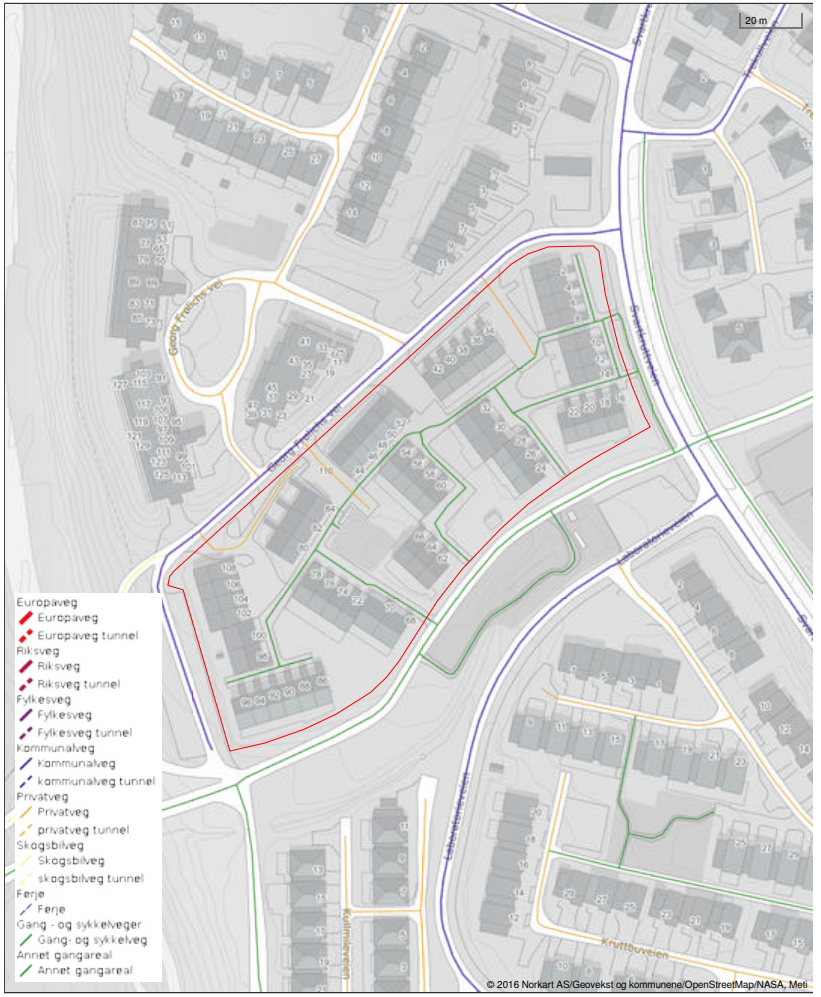
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 858,90 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6658490,44	**Øst**	603417,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6658482,69	603346,03	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,12	
2	6658429,81	603363,03	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,55	
3	6658445,21	603401,65	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,79	120,04
4	6658445,87	603402,71	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,25	
5	6658462,92	603419,45	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,13	49,92
6	6658472,37	603425,05	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,98	
7	6658531,09	603483,17	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	83,45	169,95
8	6658540,99	603499,49	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,09	
9	6658597,92	603480,99	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,12	188,02
10	6658600,45	603477,89	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,38	3,16
11	6658600	603468,1	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,80	
12	6658592,78	603451,31	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,68	25,85
13	6658488,71	603342,89	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	150,28	
14	6658483,91	603341,06	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,31	6,36

Utskriftsdato: 22.08.2025

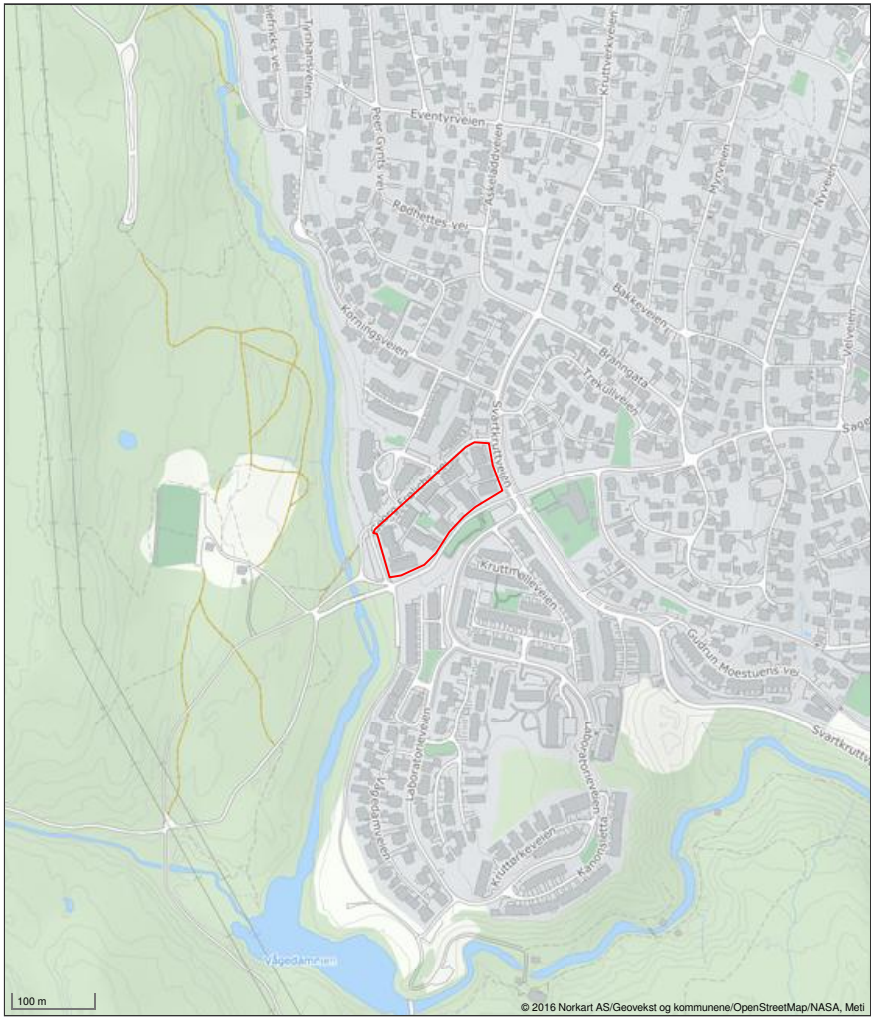
Vegstatuskart for eiendom 3232 - 13/113//



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.

Utskriftsdato: 22.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3232 - 13/113//



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.

Utskriftsdato: 22.08.2025

Nittedal kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Georg Frølichs vei 108, 1482 NITTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3367/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20-%20bestemmelser%20til%20arealdelen%20-desember%202024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 869 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 8 942 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 1 045 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	243
Navn	Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/669/243_REGULERINGSBESTEMMELSER%20B6%20OG%20B7%20KRUTTVERKET.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** SIKT
	Delareal 326 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA6
	Delareal 160 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA4
	Delareal 1 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** P1
	Delareal 3 547 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.3
	Delareal 450 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA6
	Delareal 3 638 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.1
	Delareal 300 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA4
	Delareal 419 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FA5
	Delareal 268 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA3
	Delareal 1 757 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7.2
	Delareal 499 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA7
	Delareal 492 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LA5

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	286
Navn	Områdeplan midtre Rotnes
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

NITTEDAL KOMMUNE

Planbestemmelser til

Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket

Forslaget til bebyggelsesplankart er datert 02.04.09, revidert 14.04.09, revidert 04.09.09
Forslaget til planbestemmelser er datert, 14.04.09 sist revidert 11.09.09

Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Planutvalget i Nittedal 05.10.09
Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser ble endret av Formannskapet sak 79/12 den 20.08.2012.

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for bebyggelsesplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist Byggeområder, Offentlig trafikkområder, Friområder, Fellesområder og Spesialområder

A. Pbl § 25.1 Byggeområder
- -Boliger med tilhørende anlegg – benevnt B6.1.1, 1.2, 2 og 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 og 3.2.

B. Pbl § 25. 2. avsnitt Kombinert formål
- Boliger/Felles parkering, benevnt KF1- KF6.

C Pbl § 25.3 Offentlige trafikkområder
- Kjørevei, benevnt V4.
- Parkeringsplass, benevnt P1

D. Pbl § 25.4 Friområder
- Offentlige friområder, benevnt F1

E. Pbl § 25.5 Fareområde
- Nettstasjon

F. Pbl § 25.6 Spesialområder
- Friluftsområder, benevnt SPFL1

G. Pbl § 25.7 Fellesområder
- Felles avkjørsler, benevnt FA1-FA6.
- Felles lekeområder, benevnt LA1-LA4

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingen skal tilrettlegge for at boliger i størst mulig grad, og utemiljø er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. Andel boliger med som kan tilpasses kravene for livsløpsstandard skal synliggjøres.

2.2 Det er krav til utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:200 eller større som sendes inn sammen med byggesøknad for alle deler av utbyggingen. Utomhusplanen skal detaljere utbyggingen innenfor rammene av bebyggelsesplanen og godkjennes sammen med byggesøknad.

2.3 I utomhusplan kan tillates mindre vesentlige endringer av formålsgrenser slik at bebyggelsesplanen gir rom for hensiktsmessige tilpasninger og løsninger. I forbindelse med byggesøknad skal det på utomhusplan vises plassering av garasje, overbygget p-plass, lekearealer, atkomst og turvei.

2.4 Støynivået i boliger og på utomhus skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442.

2.5 Der ikke annet er fastsatt i bebyggelsesplan med bestemmelser gjelder reguleringsplanens bestemmelser.

§3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger (B6.1.1, 1.2, 2, 3 og B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)

3.1.1 Bebyggelse skal innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform / takvinkler og materialebruk.

3.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til miljøverndepartementets veileder T-1205. Bruksarealer for boliger beregnes etter tilhørende NS 3940.

3.1.3 Garasje eller overbygget p-plass kan bygges utenfor byggegrense. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstvei skal bygget være minst 5 m fra formålsgrensen mot vei, ved parallell plassering langs vei skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Det tillates bygget i formålsgrensen der det ikke er byggegrense.

3.1.4 Til sammenkjedede boliger eller for hver boligenhet i tomannsbolig skal det være 2 oppstillingsplasser for bil. Parkeringsplassene tillates plassert etter hverandre når de betjener samme bolig.
Garasjeareal inntil 36 m2 beregnes ikke i grad av utnyttelse.

3.1.5 For boliger i rekkehus, flerfamiliehus eller blokk med 2 rom eller mindre skal det opparbeides 1,0 parkeringsplass. Ved 3 rom eller mer skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser.

3.1.6 For blokkbebyggelse med 4 etasjer eller mer skal minst 2/3 av parkeringsplassene antall p-plasser opparbeides under boligbebyggelsen. Gjesteparkering kan opparbeides på terreng.

3.1.7 For sammenkjedede boliger og tomannsboliger skal MUA være min 150 m².
For rekkehus, flerfamiliehus og i blokk over 100 BRA skal MUA være min 100 m². For boliger under 100 BRA skal MUA være min 50 m²

3.1.8 MUA skal fortrinnsvis dekkes på aktuell eiendom og som andel i fellesområde for lek eller grønt. Dersom dette ikke er tilstrekkelig kan inntil 15 kvm tilskreves boliger fra felles grøntområde på Kruttverket benevnt som FG11 i reguleringsplan for Kruttverket.

3.1.9 Det skal etableres en gjennomgående turvei gjennom B6 for allmenn ferdsel.

3.2 Byggeområde for boliger (B6.1.1, 1.2 og 2)

3.2.1 I området kan det oppføres sammenkjedede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.

3.2.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 25 % sammenkjede bolig og tomannsboliger og maksimalt BYA 30 % for rekkehus og flermannsboliger. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.

3.2.3 Maksimal høyde er 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft.

3.3 Byggeområde for boliger (B6.3)

3.3.1 I området kan det oppføres blokkbebyggelse

3.3.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 35 %. BYA regnes med grunnlag i hele B6 som delområde.

3.3.3 Maksimal høyde er 4 boligetasjer med tillegg av garasjeanlegg.

3.4 Byggeområde for boliger (B7 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)

3.4.1 I området kan det oppføres sammenkjedede boliger, tomannsboliger, rekkehus eller flermannsboliger.

3.4.2 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 30 %. BYA regnes med grunnlag i hele B7 som delområde.

3.4.3 Boligene kan oppføres i 3 boligetasjer, inkludert kjeller og loft

3.4.4 Tillatt mønehøyde er 10m fra planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter fra planert terreng. Det kan tillates at inntil 1/3 av gesimshøyden er høyere enn 7,5 meter.

§4 KOMBINERT FORMÅL

4.1 Kombinert formål (KF1-KF6)

4.1.1 I området kan det etableres anlegg for felles parkering og atkomst eller byggeområde for bolig.

4.1.2 Ved bruk til bolig gjelder samme bestemmelsen for byggeområde for bolig pkt .3.4.

§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig kjørevei (V4)

5.1.1 V4 er regulert med bredde 8 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med bredde 4 m.

5.1.2 P1 skal opparbeides som parkeringsplass.

5.1.3 Innenfor sikttrekanter i veikryss og avkjøringer skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§6 FRIOMRÅDER

6.1 Friområder (F1)

6.1.1 Innenfor friområdet skal det opparbeides turvei og trasé for skiløype. Turveien kan heves som en del av opparbeidelsen. Opparbeiding skal vises på utomhusplan ved byggesaksbehandling

6.1.2 Innenfor friområder tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg med mindre bygning eller anlegg inngår i områdets bruk som friområde

§7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområde (SPFL1)

7.1.1 Området fungerer som overgang mellom byggeområde og marka.

7.1.2 Det er tillatt å gjøre vegetasjonspleie i området slik at gode lysforhold og utsiktsforhold skapes for bebyggelsen og samtidig gjøre området tilgjengelig for ferdsel. Området skal for øvrig fremstå som naturterreng.

§8 FELLESOMRÅDER

8.1 Eierskap til fellesområder

8.1.1 Fellesområdene skal etableres som felleseiendom for eiendommene som naturlig grenser til og benytter fellesområdene i de respektive delområdene B6 og B7. Boligeiendommen gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egen eiendommer.

8.1.2 FA1 benyttes av eiendommer i delfeltene B6.1.1 og B6.1.2. FA2, FA3 og LA1 benyttes av eiendommer i delfeltet B6.2. LA2 benyttes av eiendommene alle delfeltene i B6.1.1, 1.2, 2 og 3.

8.1.3 FA4-FA6, LA3-LA7 benyttes av alle respektive delfelt innenfor delområde B7 og fastsettes endelig ved utbygging.

8.1.4 Der det er nødvendig kan teknisk anlegg plassers innenfor fellesområdene.

8.2 Felles avkjørsel/parkering (FA1-FA6)

8.2.1 Felles avkjørsler er regulert med varierende bredde min 6 m. Innenfor det regulerte arealet skal det bygges kjørebane med min bredde 3m.

8.2.2 Felles avkjørsler og veiarealer skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøyer og renovasjonskjøretøyer

8.3 Felles lekeområder (LA1-LA4)

8.3.1 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan ved byggesøknad.

8.3.2 Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet innen midlertidig brukstillatelse gis for første bolig, med mindre sesongmessige eller anleggsmessige hensyn ikke tillater dette.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.09.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	136/7318	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/113, 13/113/0/1, 13/113/0/2, 13/113/0/3, 13/113/0/4, 13/113/0/5, 13/113/0/6, 13/113/0/7, 13/113/0/8, 13/113/0/9, 13/113/0/10, 13/113/0/11, 13/113/0/12, 13/113/0/13, 13/113/0/14, 13/113/0/15, 13/113/0/16, 13/113/0/17, 13/113/0/18, 13/113/0/19, 13/113/0/20, 13/113/0/21, 13/113/0/22, 13/113/0/23, 13/113/0/24, 13/113/0/25, 13/113/0/26, 13/113/0/27, 13/113/0/28, 13/113/0/29, 13/113/0/30, 13/113/0/31, 13/113/0/32, 13/113/0/33, 13/113/0/34, 13/113/0/35, 13/113/0/36, 13/113/0/37, 13/113/0/38, 13/113/0/39, 13/113/0/40, 13/113/0/41, 13/113/0/42, 13/113/0/43, 13/113/0/44, 13/113/0/45, 13/113/0/46, 13/113/0/47, 13/113/0/48, 13/113/0/49, 13/113/0/50, 13/113/0/51, 13/113/0/52, 13/113/0/53, 13/113/0/54
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/113, 13/113/0/1, 13/113/0/2, 13/113/0/3, 13/113/0/4, 13/113/0/5, 13/113/0/6, 13/113/0/7, 13/113/0/8, 13/113/0/9, 13/113/0/10, 13/113/0/11, 13/113/0/12, 13/113/0/13, 13/113/0/14, 13/113/0/15, 13/113/0/16, 13/113/0/17, 13/113/0/18, 13/113/0/19, 13/113/0/20, 13/113/0/21, 13/113/0/22, 13/113/0/23, 13/113/0/24, 13/113/0/25, 13/113/0/26, 13/113/0/27, 13/113/0/28, 13/113/0/29, 13/113/0/30, 13/113/0/31, 13/113/0/32, 13/113/0/33, 13/113/0/34, 13/113/0/35, 13/113/0/36, 13/113/0/37, 13/113/0/38, 13/113/0/39, 13/113/0/40, 13/113/0/41, 13/113/0/42, 13/113/0/43, 13/113/0/44, 13/113/0/45, 13/113/0/46, 13/113/0/47, 13/113/0/48, 13/113/0/49, 13/113/0/50, 13/113/0/51, 13/113/0/52, 13/113/0/53, 13/113/0/54
Seksjonering Seksjonering	02.09.2013 02.09.2013	13/02221	Tinglyst 07.09.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLAAEN ODD ARILD F210684*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GEORG FRØLICHS VEI 108 1482 1482 NITTEDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Georg Frølichs vei 108	H0101	13/113/0/43	142	6	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3232-13/139	Grunneiendom	1/600
3232-13/150	Grunneiendom	1/600

Adresse

Vegadresse: Georg Frølichs vei 108 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1482 NITTEDAL	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	314 Sagerud	Tettsted	635 Rotnes
Valgkrets	2 Nordre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300363070		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	19.08.2014

1: Bygning 300363070: Rekkehus (131), Ferdigattest 19.08.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.03.2013	03.04.2013
Igangsettingstillatelse	17.06.2013	01.07.2013
Midlertidig brukstillatelse	18.06.2014	24.06.2014
Ferdigattest	19.08.2014	21.08.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Georg Frølichs vei 108	H0101	13/113/0/43	142	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	44	0	44	0	0	0
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Seksjon 3232-13/113/0/43

Norkart
Utskriftsdato: 22.08.2025 12:45

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 13/113

Bruksnavn		Beregnet areal	11858.9
Etablert dato	21.10.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6658490.44	603417.17		Ja	11858.9	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

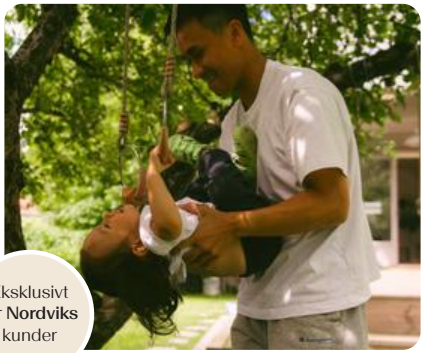
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0313/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Georg Frølichs vei 108 1482 NITTEDAL

Betegnelse: Gnr 13, bnr 113, snr 43 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 139 (ideell andel 1/600) / Gnr 13, bnr 150 (ideell andel 1/600) i Nittedal kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no