

Johannes Nielsens vei 49



Velkommen til

Johannes Nielsens vei 49



Salgsoppgaven produsert 18. november 2025

KJELLER

Tiltalende halvpart tomannsbolig o/3 plan! Solrik terrasse og opparbeidet hage - Garasje m/lader - Attraktivt område!

Prisantydning	7 600 000,-
Omkostninger	191 380,-
Totalpris	7 791 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 111,-
BRA-i	145 kvm
Totalt BRA	171 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Ansvarlig megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Johannes Nielsens vei 49, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en tiltalende halvpart tomannsbolig med familievennlig planløsning over 3 plan. Her får du moderne løsninger med balansert ventilasjonsanlegg for et sunt inneklima og vannbåren varme i alle gulv. Fra det åpne stue-/kjøkkenrommet har du tilgang til en stor og herlig terrasse på 37 m^2. Bilen parkeres enkelt i integrert garasje med lader.

Verdt å merke seg:

- Lekker halvpart av tomannsbolig i attraktivt boligområde
- Vannbåren gulvvarme i samtlige rom
- 2 delikate bad og 4 gode soverom
- Gangavstand til buss og kort vei til tog

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	171 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, Gang, Bad, Teknisk rom, Soverom, Bod
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue, Kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 49 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.







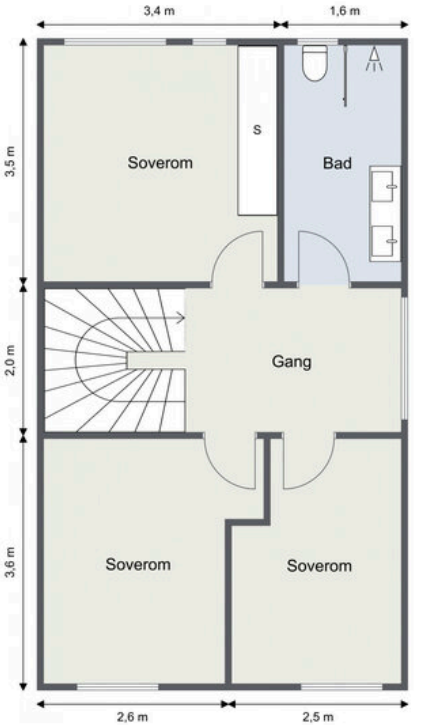




DALBECK TAKST

Johannes Nielsens vei 49

2. Etasje



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









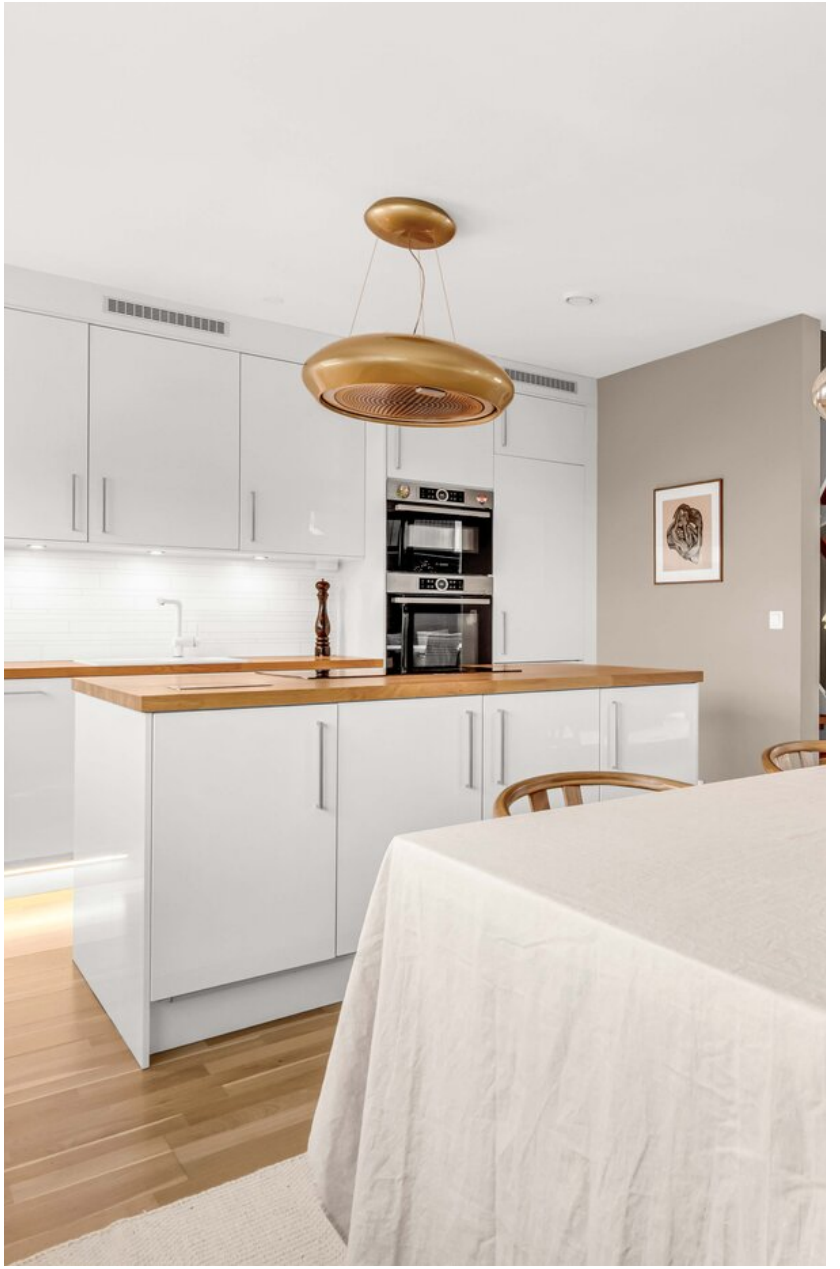














DALBECK TAKST

Johannes Nielsens vei 49

1. Etasje



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













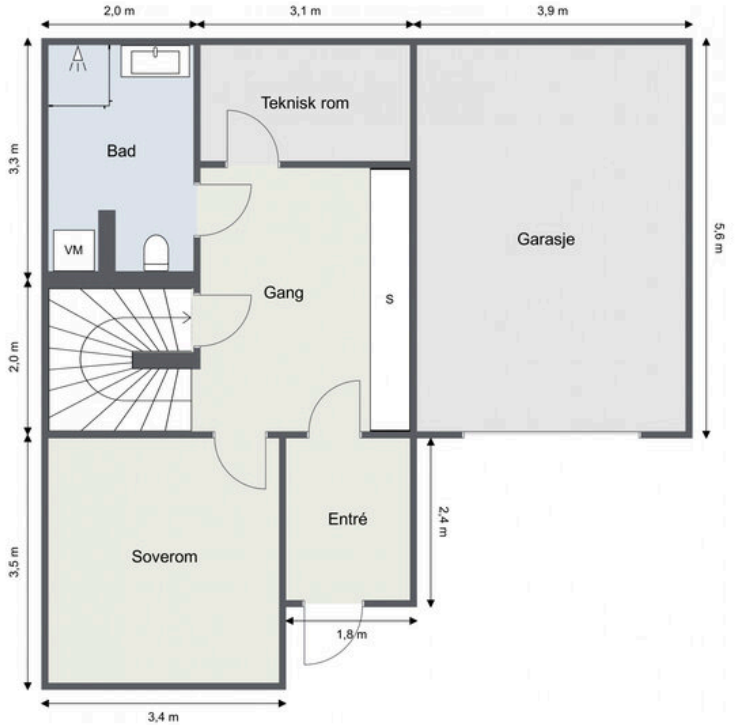




DALBECK TAKST

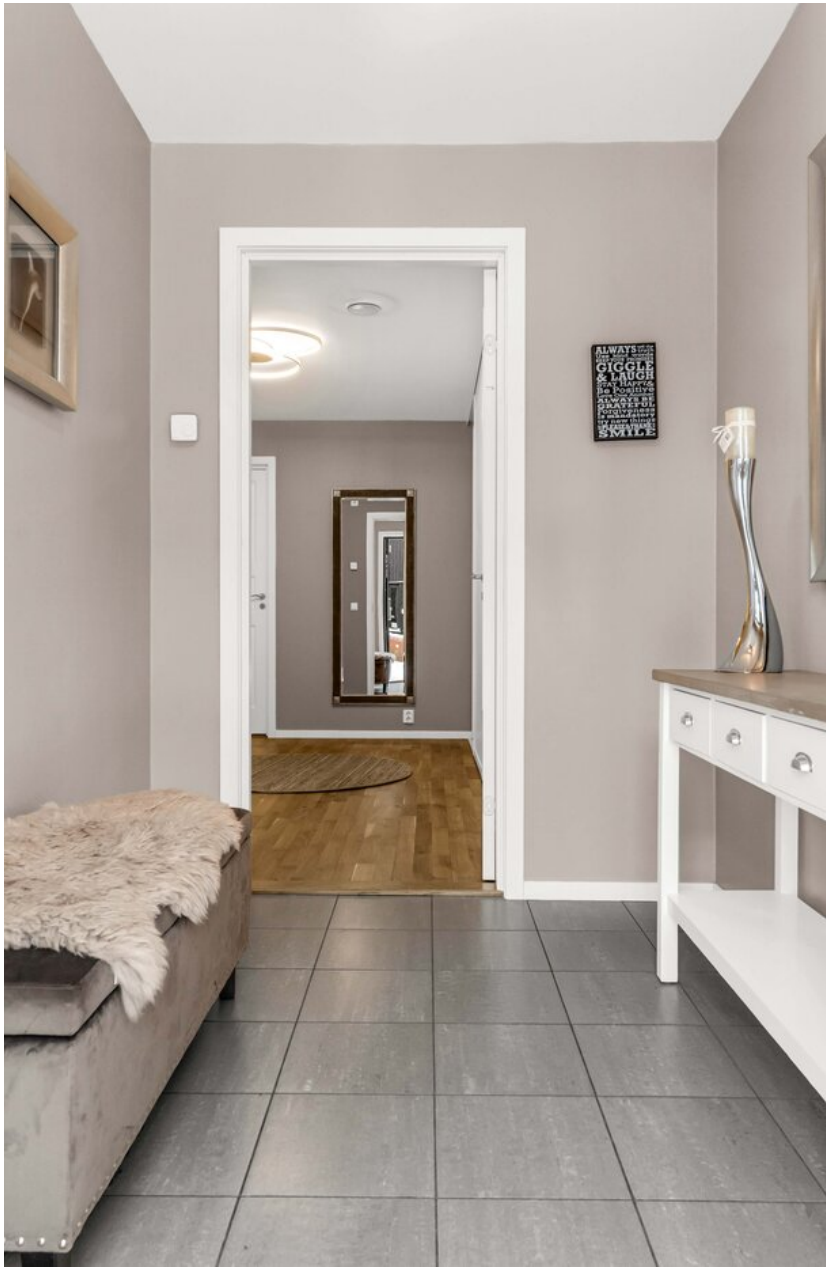
Johannes Nielsens vei 49

Underetasje



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

Forklaring av bilde/rommet


ALWAYS
GIGGLE
& LAUGH
Be Positive
SMILE










49



Informasjon

Johannes Nielsens vei 49

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0415/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Nielsens vei 49, 2007 KJELLER
Gnr 31, bnr 373, snr 20 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Elin Røvik
Damir Vnucec

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
190 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
191 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 791 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 810 580,- (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
2013

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, Gang, Bad, Teknisk rom, Soverom, Bod
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue, Kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 49 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
Underetasje BRA-i 47 m^2: Entré, hall, soverom, bad, teknisk rom/bod
1. etasje BRA-i 49 m^2: Stue og kjøkken
2. etasje BRA-i 49 m^2: Gang, tre soverom, bad

I tillegg disponeres garasje med elbillader og biloppstillingsplass.

Standard

UNDERETASJE
Entré og hall:
Velkommen inn! I entréen er det plass til å sette fra seg sko. Videre inne i hallen er det etablert en svært romslig garderobeløsning med mye lagringsplass. I tillegg er det inngang til et teknisk rom, som også har ytterligere lagringsplass.

Soverom:
Etasjen rommer ett soverom. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det satt inn garderobeskap.

Bad:
Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant med underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE
Stue:
Fra trappen kommer man opp i en svært lys stue. Rommet er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har rikelig med lysinnslipp fra de store vindusflatene. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har en fin peisovn, som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig terrasse med særdeles gode solforhold. Uteplassen måler 37 m^2, og har mange bruks- og møbleringsmuligheter! Det er god plass til flere sittegrupper, samt grill. Fra terrassen er det utgang til opparbeidet hage med gressplen, blomsterbed og hekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass! Kjøkkeninnredningen er fra Epoq, og sto ny i 2019. Skapene har slette fronter, og det er montert nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i benkeplaten. Det er satt inn integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

2. ETASJE
Gang:
Etasjen har en lys og trivelig gang. Fra gangen er det inngang til tre soverom, samt et bad.

Bad:
Også denne etasjen har et flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servantskap med nedfelt dobbel servant med underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobe. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, teknisk rom og bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på deler av bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

Parkering

Med boligen disponeres 1 plass i garasje, samt biloppstillingsplass foran garasjen. I tillegg opplyser selger at det disponeres 1 plass på fellesparkering.
Det er montert elbillader i garasjen, ladeboksen er koblet til strømnettet.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger i boligen:
2019: Nytt Epoq-kjøkken
2021: Montert solskjerming
2023: Installert peisovn

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kambygg Viken AS. Utført i tiden rundt overtakelse av boligen. Totalrenovasjon av begge badene.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis. Bestilt gjennom Maxbo Hvam for 2 år siden.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Økt OV fra 32A til nye vern på 50A, i forbindelse med installasjon av elbillader i garasjen. Utført 26.01.2021.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Økt OV fra 32A til nye vern på 50A, i forbindelse med installasjon av elbillader i garasjen. Utført 26.01.2021.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 06.01.2026
Bygning:
Vertikaldelt tomannsbolig. Støpt såle mot grunn dekket med grunnmursplater. Vegger under bakkenivå i betong. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Pulttak antatt tekket med takpapp.

Vinduer:
2 og 3-lags vinduer produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Balkong/terrasse:
Nordøstvendt terrasse på 37m2.Terrassen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe etterslep på periodisk vedlikehold der enkelte utbedringer bør forventes.

VVS-installasjoner:
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Vannbåren gulvvarme i samtlige rom. Anlegget fremstår hovedsakelig i normal stand på befaringsdagen.

Piper og ildsteder:
Peisovn i stue med utvendig stålpipe. Fremstår i normal stand.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft. Det anbefales at kjøkkenventilatorer utføres med utlufting ut av boligen. Ventilatoren kan fungere optimalt, men gis etter NS3600 automatisk TG2.

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

Garasje – uthus:
Garasje på 23m2 med elektrisk port og elbillader. Tilstandsgrad settes som en helhetsvurdering av garasjen der den fremstår i normal stand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Underetasje - Gulvets overflate: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser i entré.

Bad - 2.Etasje - Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen etter renovering i 2019.

Vannbåren varme: TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter og ujevnheter i parkettgulvet i stuen som anbefales ytterligere undersøkt.

Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin, tørketrommel og frittstående kjøleskap i teknisk rom medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selgerne opplyser at de i 2024 hadde et forbruk på ca. 10 00 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fjernvarme a-konto, filterordning, leietillegg/vedlikeholdelsesfond, bredbånd, vinter/sommer vedlikehold mm.

Felleskostnadene pr mnd på kr. 7 111,- inkluderer så og si alt av utgifter. Her slipper man uforutsette kostnader til vedlikehold, bygningsforsikring samt generell drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr. 2 935,-
- Leietillegg vedlikeholdsfond kr. 1 736,-
- Tv/bredbånd kr. 572,-
- Filterordning kr. 68,-
- Fjernvarme akonto (4852 - 18) kr. 1 800,-

Fjernvarme betales via månedlige a-kontoinnbetalinger, med en årlig avregning.

Selger opplyser at det vil påløpe en kostnad på ca. 40.000 per hus til maling av utvendige flater i 2025. Selger har betalt 20.000,- og det er varslet at de siste 20.000,- forfall i starten av 2026. Selger tar også på seg denne kostnaden. Store deler av kostnaden for malingen av fasaden på huset dekkes av sameiet vedlikeholdsfond.

Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som settes av til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger i et sameiet. Dette er særlig smart da beboerne i et sameiet slipper å plutselig måtte betale alt på én gang gjennom en stor engangsinnbetaling. For ytterligere spørsmål rundt dette kontakt eiendomsmegler.

Kommunale avgifter

Kr 17 450,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 7 179,25 kr
Feiing 559,20 kr
Vann 5 068,22 kr
Sum 12 806,67 kr

Velavgift

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening. Medlemmet dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 577,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 29,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 022,- pr. 01.01.2025

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 893 723,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 574 893,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kjeller Gård BK 01 Sameie, orgnr. 913 299 353

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Eierseksjonssameiet Kjeller Gard BK01 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr. 31, bnr. 373, i Johannes Nielsens vei i Lillestrøm kommune.
- Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.01.2014.
- Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), område med enerett som terrasser, hageparseller, garasje og utvendige boder.

Styret opplyser:

- Selv om det innbetales et beløp til akonto fjernvarme hver måned, så er dette ikke en egentlig del av husleie. Fjernvarme avregnes per år for hver enkelt sameier, der faktisk medgått fjernvarme faktureres (avregnes mot innbetalt akonto). Man er ansvarlig for å betale faktisk forbruk, slik man gjør med strøm.Vann, strøm og fjernvarme må avleses ved overtakelse av ny eier. Fjernvarmestand må rapporteres til styret etter avlesning.
- I vedtektene står det følgende informasjon om parkering : § 5 PARKERING Til hver bruksenhet er det en tilhørende garasje som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Sameiet har i tillegg 22 utvendige parkeringsplasser til felles bruk. Seksjonseierne er ikke tildelt bruksrett til en særskilt plass, men har rett til å disponere 1 plass pr. seksjon evt. etter nærmere angivelse av styret eller regler fastsatt av årsmøtet. De ekstra brede plassene (til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne) tildeles av styret til de som har størst behov for dette. Styret kan omfordele plassene når behovet endres.
- Det er ikke en felles løsning i sameiet for lading av elbil. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at lading av elbiler på egen eierseksjon er i tråd med gjeldende lover, regler og forskrifter.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
Styret har hatt 9 styremøter + ett konstituerende styremøte sammen med det forrige styret. Styret har i tillegg hatt løpende kommunikasjon om mindre saker gjennom hele året. Styret har brukt sameiets Facebook side aktivt til informasjon, samt påminnelser i henhold til årshjul.

Økonomi:
Styret har jobbet mye med økonomi i 2024. Som følge av de økte utgiftene til reparasjon av fjernvarmeanlegget har styret sett seg nødt til å gjennomføre to kapitalinnhentinger (en i juni og en i desember), samt benyttet midler fra vedlikeholdsfond. Totalt i 2024 har det gått 393 806 kr til vedlikehold av fjernvarmeanlegget, mot budsjetterte 130 000. Til sammenligning var kostnaden 165 307 kroner i 2023. Styret har også utarbeidet bedre grunnlag for budsjettering og oversikt over sameiets utgifter og når de forventes. Med dette håper det nåværende styret at det blir enklere å sette seg inn i økonomien og følge opp og ha kontroll for det neste styret.

Vedlikehold:
Det er fire år siden sameiet sist renset ventilasjonsanlegget. Styret har hatt befaring av leverandør for å vurdere behov for rens. Sameiet er anbefalt å vente med rens til 2026. Styret oppfordrer neste styret til å følge opp denne saken. Styret merket seg at spesielt sør-veggene på husene snart bør males. Det har derfor blitt arrangert befaring med malerfirma for å bekrefte behov. Malerfirma anbefaler at sameiet maler sør- og østvegger sommeren 2025, og at nord- og vest-vegger kan vente 3-5 år. Utover dette har det ikke blitt utført større vedlikehold i perioden. Styret har behandlet mindre saker for vedlikehold som har blitt gjennomført i perioden. Generelt så oppfordres beboere til å melde fra til styret om ting som må vedlikeholdes/repareres.

Dugnad:
Det har blitt utført to dugnader på fellesområdene der vi har feid asfalten, luket, ryddet, plukket søppel og generelt pyntet opp på fellesområdene. Vi har fått pene blomsterkasser på hvert tun. Brøytestikker ble tatt ned (vår) og satt opp igjen (høst). Avløp har blitt renset for løv/søppel. Styret opplever at det er godt oppmøte på dugnadene.

Fjernvarme:
Fjernvarmeanlegget har nå blitt 10 år og dermed erfarer vi at behovet for reparasjoner øker kraftig. I 2024 toppet dette seg, og kostnadene har oversteget budsjettet betydelig (se regnskap). Over halvparten av alle beboerne har hatt behov for reparasjoner. Anlegget begynner å nå en alder der en del reparasjoner må påregnes. Vi benytter Østlandske VVS til service, reparasjon og vedlikehold av fjernvarmeanlegget. I tillegg bruker vi Mitco Global til vannbehandling, vannanalyse og filtrering på fjernvarmekretsen. Styret har vurdert kostnadene og gjort tiltak for å redusere disse. Styret har vært i kontakt med Østlandske VVS og sørget for at vi får rabatter på rørleggertid. Samtidig har Østlandske VVS på våre vegne også en prosess for å forhandle priser på delebehovet. Styret ser at kostnadene ved utbedring av fjernvarmeanlegget i stor grad er knyttet til deler og ikke timer. Sameiet har bestemt at fjernvarmen er et felles ansvar, og dekker derfor reparasjoner og årlig service. Gaute Svenningsen er fjernvarmeansvarlig og skal kontaktes så raskt som mulig dersom det oppstår problemer.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue
Kr 43 230,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad to ganger årlig, som organiseres av styret.

Dyrehold
Enhver sameier som har dyr i opphold plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5611551

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 358 kvm (Eiertomt)
Felles tomt i godt etablert boligområdet med småhusbebyggelse. Asfaltert inngangsparti med garasje. Uteområde med platting, 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.

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

Områdebeskrivelse

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

Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter

og servicetilbud. I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, skiløyper, alpinbakke, golfbane, tennisanlegg og treningssenter m.m.

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

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

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Kjeller (ca. 10 min gange) og Rema 1000 Åråsen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt utvalg. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 400 meter fra leiligheten. Med bil fra Kjeller tar det ca. 3 min til Lillestrøm sentrum, 7 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 21 min til Oslo lufthavn.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boliger på eiendommen datert 11.06.2014.

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.

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.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Tjenesteyting
- Bevertning
- Forsamlingslokale
- Utstilling
- Museum

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

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

Syd for eiendommen ligger områder som er avsatt til ulike typer militære formål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lillestrøm kommune. Området tilhører Staten ved Forsvarsdepartementet og forvaltes av Forsvarsbygg. I 2023 flytter Forsvaret fra Kjeller. Norges eldste militære flybase avvikles, og området som er på ca. 1100 dekar kommer for salg. 10% av eiendommen eies av eiendomsutvikler Aspelin Ramm. Planlagte prosjekter er blandet bruk, med en stor andel bolig- og bymessige funksjoner. (kilde: https://www.forsvarsbygg.no/kjeller).

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Grunnen består av hav- og fjordavsetninger, og ligger under marin grense. Det er svært stor mulighet for marin leire i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2012/747309-1/200 12.09.2012 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 373

2012/996867-1/200 23.11.2012 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 382. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 373

2013/724400-1/200 29.08.2013 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE ORG.NR: 820 710 592

Regulering av partenes rettigheter og plikter i forbindelse med utbygging av infrastruktur. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 31 BNR: 373

2014/68831-1/200 24.01.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 146/3134

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 650,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. (har info fra tidligere) kr. 3 630,-
Utlegg tilstandsrapport ca. - direkte fakteures selger kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 13.11.2025
- Eierskifterapport, datert 06.01.2026
- Energiattest, datert 07.06.2019
- Brev fra forretningsfører, datert 11.11.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 26.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 22.04.2025
- Kommuneplankart, datert 22.04.2025
- Ferdigattest, datert 11.06.2014
- Byggemeldte tegninger, datert 28.06.2012
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Johannes Nielsens vei 49

Selgers egenerklæringsskjema

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
13. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0415/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Nielsens vei 49, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Elin Røvik, Damir Vnucec

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

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: 20254711
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kambygg Viken AS. Utført i tiden rundt overtakelse av boligen. Totalrenovasjon av begge badene.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis. Bestilt gjennom Maxbo Hvam for 2 år siden.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Økt OV fra 32A til nye vern på 50A, i forbindelse med installasjon av elbillader i garasjen. Utført 26.01.2021.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Økt OV fra 32A til nye vern på 50A, i forbindelse med installasjon av elbillader i garasjen. Utført 26.01.2021.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0415/25

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Johannes Nielsens vei 49
2007 Kjeller



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 06/01/2026

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

DALBECK TAKST

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 373
Hjemmelshaver:	Damir Vnucec og Elin Røvik
Tomt:	8358 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2013
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles tomt i godt etablert boligområdet med småhusbebyggelse. Asfaltert inngangsparti med garasje. Uteområde med platting, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig. Støpt såle mot grunn dekket med grunnmursplater. Vegger under bakkenivå i betong. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Pulttak antatt tekket med takpapp.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt kjøkken samt renovering av overflater og innredning på bad utført i 2019.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	47				42	5
1.Etasje	49	3		37	49	
2.Etasje	49				49	
Garasje		23				23
SUM BYGNING	145	26		37	140	28
SUM BRA	171					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Underetasje: Entré, Gang, Bad, Teknisk rom, Soverom, Bod
1.Etasje: Stue, Kjøkken
2.Etasje: Gang, 3 Soverom, Bad

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:

Garasje, 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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 241cm målt i gang i underetasje. Ca 249cm målt i stue i 1.etasje. Skråtak målt fra ca 221-323cm målt i 2.etasje.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

06/01/2026



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Merknader: Det registreres noe mindre riss i grunnmursplatene. Dette anses normalt i henhold til alder. Ikke behov for strakstiltak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Drenering:
Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og synlige observasjoner.

Terreng:
Begrenset mulighet for å kontrollere fall fra grunnmuren grunnet terrasse. Der det er mulig å inspisere fremstod fallet generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper i forbindelse med bed inntil grunnmur.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på 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.

2 og 3-lags vinduer produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Taket er delvis undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert noe form for konstruksjonsvikt eller behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Pulttak tekket med takpapp/membran. Ikke funnet avvik på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og forventet gjenværende levetid.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik av synlige renner og beslag.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse på ca 37m2.Terrassen fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe etterslep på periodisk vedlikehold der enkelte utbedringer bør forventes.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue med utvendig stålpipe. Fremstår i normal stand.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i alle etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i gang i underetasje og 2.etasje samt stue i 1.etasje.

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Vegger mot terreng i malt betong i teknisk rom og utlektet vegg på bad. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Den synlige delen av gulvflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog 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 gangsoner 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.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser i entré.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk i vegg mot terreng på grunn av betongvegg og våtrom.

Det er ikke påvist synlige tegn til avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Underetasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte og malte slette vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik, det registreres noe hulrom/bomlyd under enkelte fliser, men det er ikke tegn til løse flis. Ikke behov for tiltak.

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

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble utført fuktsøk fra teknisk skap i tilstøtende rom. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10.2 Bad - 2.Etasje

TG 1 10.2.1 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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

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

Innredning består av servantskap med nedfelt dobbel servant med underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, byggeår tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Badet er prosjektert etter gjeldene standard på byggetidspunktet. Det er dog lagt nye gulvfliser i 2019 og fallet er ikke tilstrekkelig etter ny teknisk forskrift fra 2017.

Fall til sluk i dusjsonen samt totalt høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på ca 10mm fra gulvet ved terskel til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen etter renovering i 2019.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av garderobeskap og yttervegger mot vanninstallasjoner.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 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 fra Epoq fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det registreres dog stedvise sår/hakk/rift og aldersslitasje på enkelte vegg- og gulvflater.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet 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 ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 2 13.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom. Anlegget fremstår hovedsakelig i normal stand på befaringsdagen.

Det er observert enkelte oppsprukne skjøter og mindre ujevnheter i parkettgulvet i stuen. Dette kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i materialet, som følge av variasjoner i luftfuktighet gjennom året, men det kan ikke utelukkes at forhold knyttet til gulvvarmen kan ha betydning. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av kvalifisert fagperson.

Merknader: TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter og ujevnheter i parkettgulvet i stuen som anbefales ytterligere undersøkt.

TG 1 13.4 Varmesentraler

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

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen.

Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft. Det anbefales at kjøkkenventilatorer utføres med utlufting ut av boligen. Ventilatoren kan fungere optimalt, men gis etter NS3600 automatisk TG2.

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

Ingen 13.6 Toalettrom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 23m2 med elektrisk port og elbillader. Tilstandsgrad settes som en helhetsvurdering av garasjen der den fremstår i normal stand.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det registreres manglende håndløpere i innvendige trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Selger informerer om at disse er fjernet selv og oppbevart i garasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser i entré.
10.2.2	Bad - 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen etter renovering i 2019.
13.3	Vannbåren varme
	TG2 settes på grunn av oppsprukne skjøter og ujevnheter i parkettgulvet i stuen som anbefales ytterligere undersøkt.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

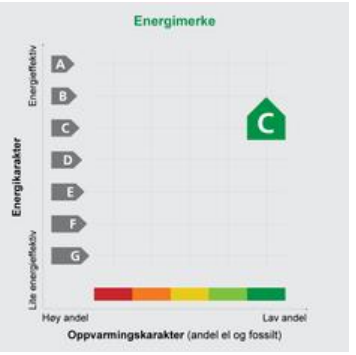
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Johannes Nielsens vei 49
Postnr	2007
Sted	KJELLER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	373
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300326918
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1017775
Dato	07.06.2019



Innmeldt av	Tore Kjetil Strøm-Blakstad

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 27 919 kWh pr. år

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

7 938 kWh elektrisitet	19 982 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

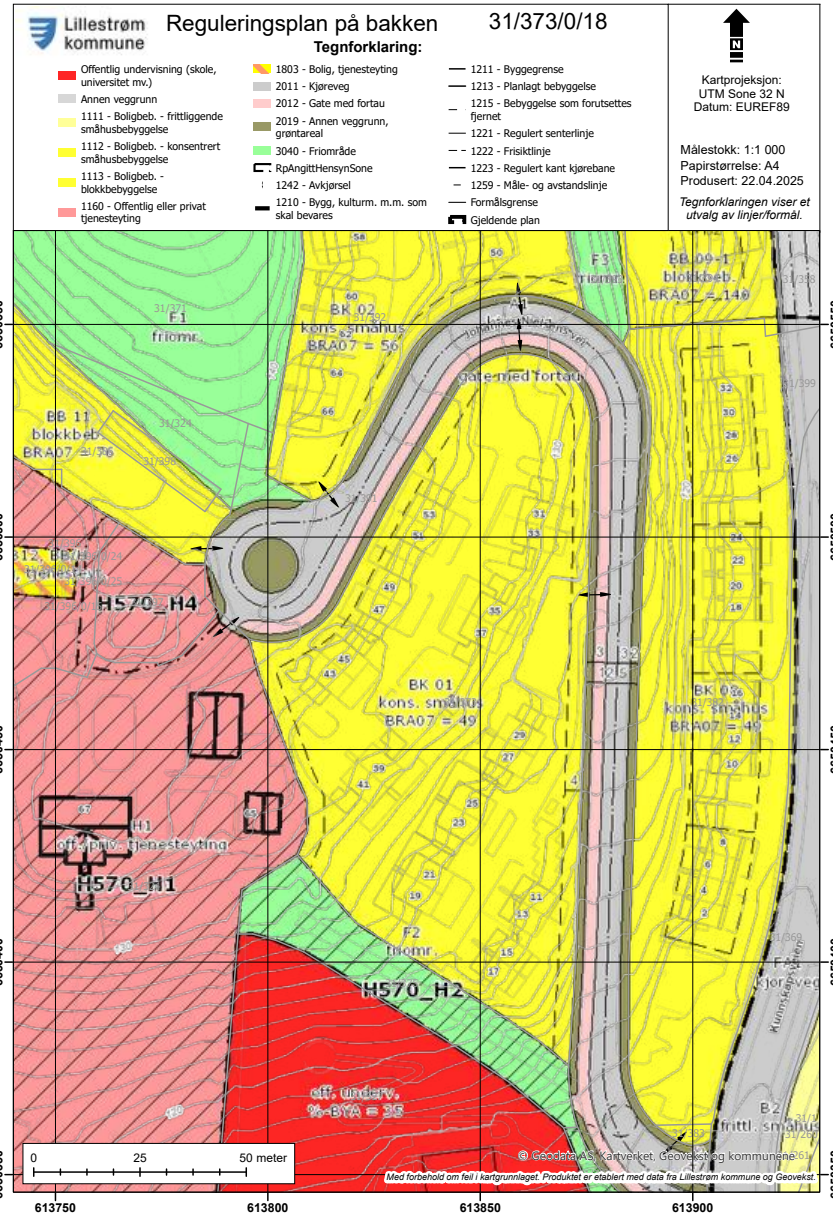
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

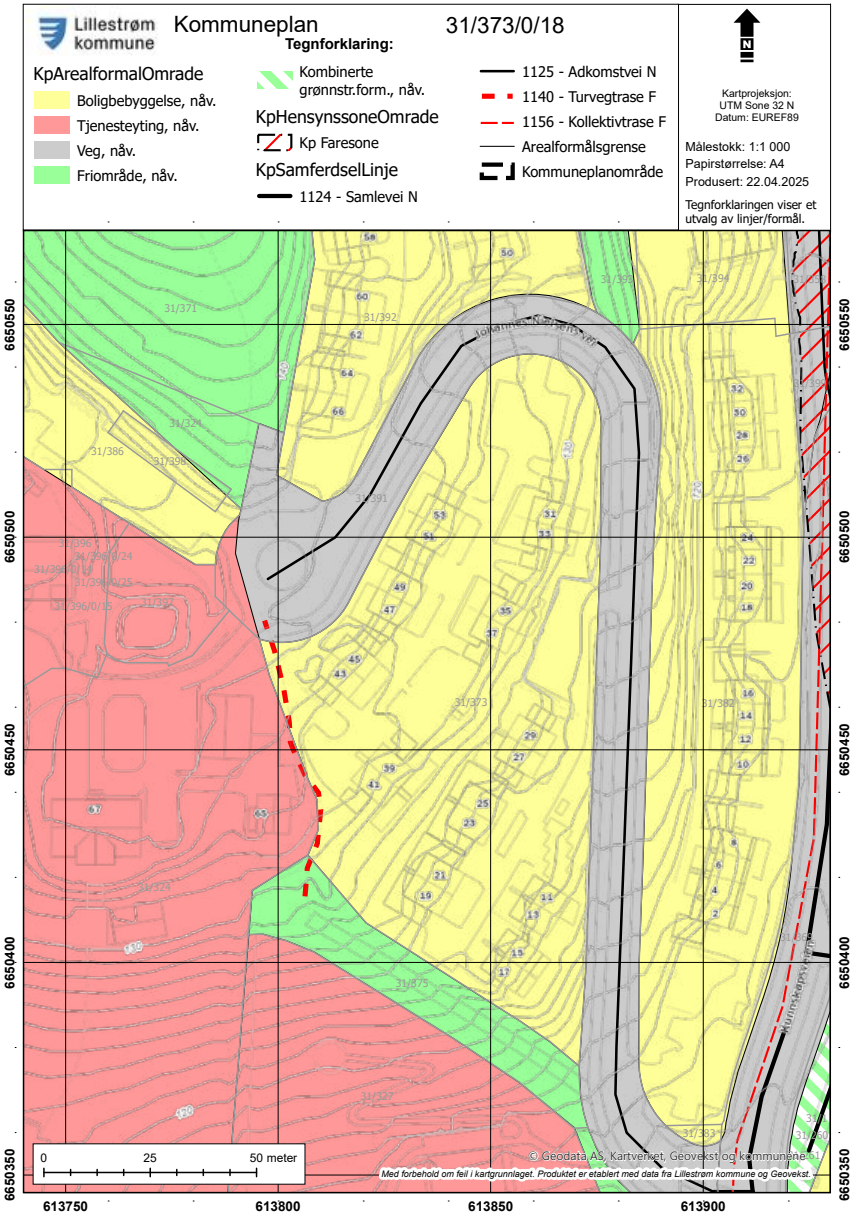
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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.

Informasjon fra kommunen


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
31/373/0/18
Tegnforklaring:
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Annen veggrunn
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
1803 - Bolig, tjenesteyting
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
3040 - Friområde
RpAngittHensynSone
1242 - Avkjørsel
1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
F1 friomr.
BK 02 kons. småhus BRA07 = 56
gate med fortau
F3 friomr.
BB 09-1 blokkbeb. BRA07 = 140
BB 11 blokkbeb. BRA07 = 76
H570_H4
BK 01 kons. småhus BRA07 = 49
BK 03 kons. småhus BRA07 = 49
H1 off./priv. tjenesteyting
H570_H1
F2 friomr.
H570_H2
off. underv. %-BYA = 35
B2 frittl. småhus
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6650550
6650500
6650450
6650400
6650350
613750
613800
613850
613900


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
31/373/0/18
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1140 - Turvegtrase F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6650550
6650500
6650450
6650400
6650350
613750
613800
613850
613900

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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Johannes Nielsens vei 49, 2007 KJELLER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 179,25 kr
Feiing	559,20 kr
Vann	5 068,22 kr
Sum	**12 806,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	4394.00	1/1	0 %	4 394,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	111 m^3	36.42	1/1	0 %	4 042,68 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	111 m^3	52.53	1/1	0 %	5 831,05 kr
					Sum	**17 449,41 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Lys og Mørk arkitektur og design as
Furnesvegen 164
2318 HAMAR

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/7578	Per Christian Tellefsen, 66938431	11.06.2014

Saksnr.:2011/7578
Vedtaksnr.(DS):14/492

Ferdigattest - Nybygg boliger - felt BK01 - gnr 31 bnr 373 - Johannes Nielsens vei 11 - 53 (tidl. gnr 31 bnr 1 - Kjeller gård - BK 01)

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Rekkehus, kjedehus oa småhus, Johannes Nielsens vei 11 - 53, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 373	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 3247 m²			

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
12/898	19.10.12	Rammetillatelse
13/66	30.01.13	Igangsettingstillatelse 1
13/259	16.04.13	Igangsettingstillatelse 2
14/7	03.01.14	Endringstillatelse – ansvarsrett
14/8	03.01.14	Midlertidig brukstillatelse – tun A Joh. Nielsens vei 11 - 29

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Lys og mørk arkitektur og design AS, datert 23.05.14.
- Boligene har ett-løps skorstein (utvendig stål).
- Det forutsettes at vannmåler er montert i hver enkelt boenhet.

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

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

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Christian Tellefsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: BM EIENDOMSUTVIKLING AS, Widerøeveien 1, 1360 FORNEBU



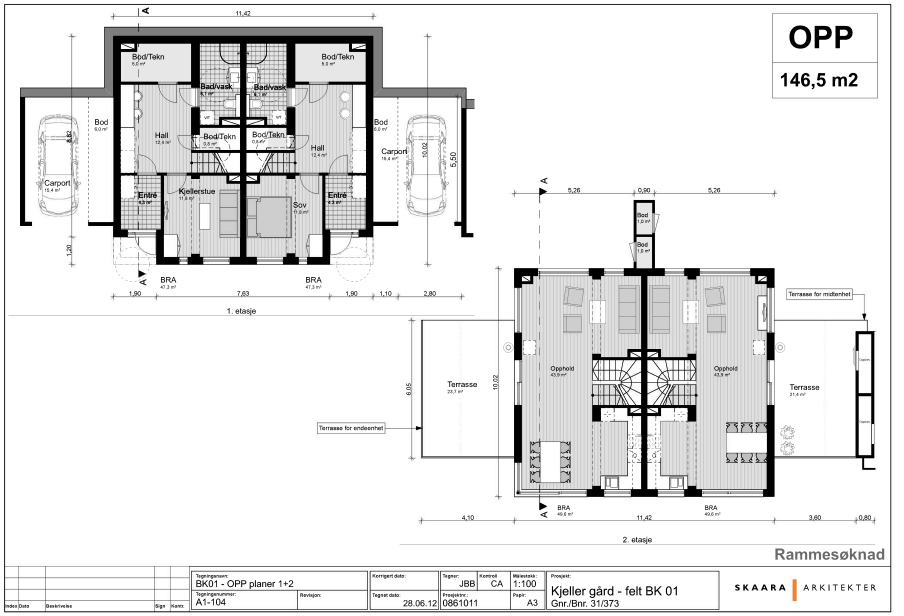
1:100 Fasade øst

1:100 Fasade nord

1:100 Fasade vest

1:100 Fasade sør

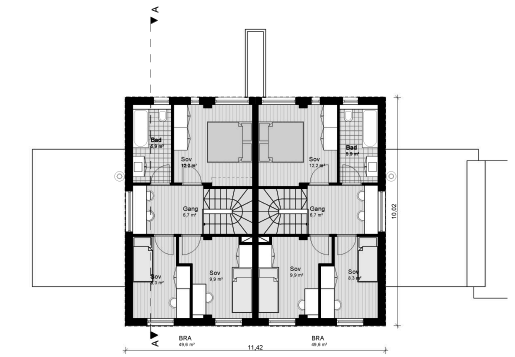
Prosjektnr: 2012005	Tegningsnr: A40-101	Dato: 26.03.2013	Filer: OPP1	Tegninger utarbeidet til rammesøkad av: SKAARA ARKITEKTER	LYS & MØRK ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Type tegning: Fasader OPP1		Målestokk: 1:100	**Kjeller Gård- felt BK 01** Gnr./ Bnr. 31/ 373		



Tegningsnavn: BK01 - OPP planer 1+2	Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CA	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 01 Gnr./Bnr. 31/373
Tegningsnummer: A1-104	Revisjon:	Tegnet dato: 28.06.12	Prosjektnr: 0861011	Papir: A3	SKAARA ARKITEKTER

OPP

146,5 m2



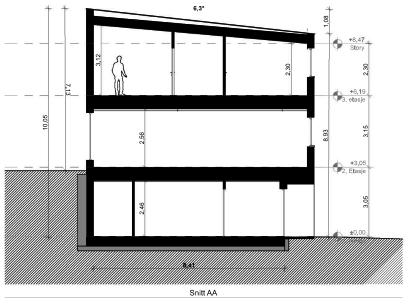
3. etasje

Rammesøknad

Tegningsnavn: BK01 - OPP planer 3		Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CA	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 01 Gnr./Bnr. 31/373	SKAARA ARKITEKTER	
Tegningsnummer: A1-105	Revisjon:	Tegnet dato: 28.06.12	Prosjektnr.: 0861011		Papir: A3			

OPP

146,5 m2



Snitt AA

Rammesøknad

Tegningsnavn: BK01 - OPP snitt AA		Korrigert dato:	Tegner: JBB	Kontroll: CA	Målestokk: 1:100	Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 01 Gnr./Bnr. 31/373	SKAARA ARKITEKTER	
Tegningsnummer: A1-203	Revisjon:	Tegnet dato: 28.0612	Prosjektnr.: 0861011		Papir: A3			


OPP
146,5 m2
Fasade øst
Fasade nord
Fasade vest
Fasade sør
Rammesøknad
Tegningsnavn: BK01 - OPP fasader
Tegningsnummer: A1-303
Revisjon:
Korrigert dato:
Tegnet dato: 28.06.12
Tegner: JBB
Kontroll: CA
Målestokk: 1:100
Prosjekt: Kjeller gård - felt BK 01
Gnr./Bnr. 31/373
Prosjektnr.: 0861011
Pepir:
SKAARA ARKITEKTER

Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Kjeller Gård BK 01 Sameie
JOHANNES NIELSENS VEI 49
2007 KJELLER

Vår ref.: 1000/20
Type: Boligsameie
Eiere: Elin Røvik Vnucec, Damir Vnucec

Fødselsdato eier: 08.10.1976
Fødselsdato medeier: 01.05.1967

Organisasjonsnr: 913 299 353
Seksjonsnr: 20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 721**

Felleskostnader:	Leietillegg vedlikeholdsfond	1 736
	Felleskostnader	2 640
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	477
	Filterordning	68
Objekt:	1000/20 Fjernvarme akonto (4852 - 20)	1 800

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anne-Lene Rytir
Adresse: JOHANNES NIELSENS VEI 35
Postnr/-sted: 2007 KJELLER
Telefon: Mob.: 91398763
E-post: kjellergard@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 280
Annen formue:	43 230	Utgifter:	124		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 31/373 - seksjon:20
Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8358.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5611551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.06.2014
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tomannsbolig

Fasiliteter:

Per 27.09.21 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Fordeling av felleskostnader etter eierbrøk.
Fjernvarme: Månedlige a konto innbetalinger. Årlig avregning av fjernvarme.

Boligopplysninger:

Kjeller Gård BK 01 Sameie
JOHANNES NIELSENS VEI 49
2007 KJELLER

Vår ref.: 1000/20
Type: Boligsameie
Eiere: Elin Røvik Vnucec, Damir Vnucec

Fødselsdato eier: 08.10.1976
Fødselsdato medeier: 01.05.1967

Organisasjonsnr: 913 299 353

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet består av 22 boligseksjoner med tilhørende carport. Sameiet har itillegg 22 utvendige parkeringsplasser til fellesbruk. disse er ikke tildelt med bruksrett til en særskilt plass, men seksjonseier har rett til å disponere 1 plass pr. seksjon evt. etter nærmere angivelse av styret eller regler avsatt ved årsmøte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Innkalling til Årsmøte 2025

Det kalles herved inn til årsmøte i Kjeller Gård BK01 boligsameiet 26. mars 2025 kl. 1900 i Johannes Nielsens vei 37 (Hernes/Nordengen)

Seksjonseier kan møte ved fullmektig (se vedlagt fullmaktsskjema)

Saksliste

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent
   c. Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
   d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   e. Godkjenning av innkalling
   f. Godkjenning av saksliste
2. Godkjenning årsregnskap 2024, se vedlegg
3. Årsmelding 2024/2025
4. Godtgjørelser for styret (beslutningssak)

   Styret foreslår å godgjøre hvert styremedlem med 10 000kr.
5. Maling sommeren 2025 - orientering
6. Valg av tillitsvalgte
   a. Valg av styreleder
   b. Valg av styremedlem.
   c. Valg av varamedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**124 514**	**169 801**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	307 540	227 046
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-96 732	-184 565
Endringer i andre langsiktige poster	-287 075	-87 768
B. Endring arbeidskapital	**-76 267**	**-45 287**
C. Arbeidskapital	**48 247**	**124 514**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	324 117	543 005
Kortsiktiggjeld	-275 870	-418 492
C Arbeidskapital	**48 247**	**124 514**

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

Resultatregnskap 2024 Kjeller Gård BK 01 Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 301 772	996 038	1 100 340	1 330 264
Sum leieinntekt		**1 301 772**	**996 038**	**1 100 340**	**1 330 264**
Sum inntekt		**1 301 772**	**996 038**	**1 100 340**	**1 330 264**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	4 230	4 230	5 640
Styrehonorar	2	40 000	30 000	30 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 862	15 548	13 000	13 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	130 501	131 290	139 000	145 000
Kommunale avgifter/renovasjon		100 467	95 929	106 000	116 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	0	2 083	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	5	441 695	204 731	181 900	1 862 000
Revisjonshonorar		5 394	5 151	5 500	5 600
Forretningsførerhonorar		47 450	45 019	47 000	49 300
Andre honorar	6	3 875	0	3 000	5 000
TV/bredbånd		112 909	124 350	126 000	125 928
Forsikringer		138 533	135 789	146 700	170 000
Andre kostnader	7	4 156	2 028	9 500	4 000
Sum kostnad		**1 040 482**	**796 148**	**819 830**	**2 549 468**
Driftsresultat		**261 290**	**199 890**	**280 510**	**-1 219 204**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 933	40 256	0	0
Rentekostnad		2 683	13 100	2 500	0
Netto finansposter		**-46 250**	**-27 156**	**2 500**	**0**
Årsresultat		**307 540**	**227 046**	**278 010**	**-1 219 204**
Andre overføringer		287 074	87 768	178 000	277 200
Overført sameiekapital		20 466	139 278	0	0
SUM OVERFØRINGER		**307 540**	**227 046**	**178 000**	**277 200**

Balanse 2024 Kjeller Gård BK 01 Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	881 996	594 921
Sum anleggsmidler		**881 996**	**594 921**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 902	11 510
Kundefordringer		13 973	0
Kostnader til avregning		54 679	71 175
Andre kortsiktige fordringer		11 895	585
Forskuddsbetalte kostnader		77 077	57 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		153 591	402 108
Sum omløpsmidler		**324 117**	**543 005**
SUM EIENDELER		**1 206 112**	**1 137 926**

Balanse 2024 Kjeller Gård BK 01 Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		881 996	594 922
Annen egenkapital		48 247	27 780
Sum opptjent egenkapital		**930 242**	**622 702**
Sum egenkapital	**9**	**930 242**	**622 702**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	0	96 732
Sum langsiktig gjeld		**0**	**96 732**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 958
Leverandørgjeld		235 160	210 442
Påløpne renter		0	55
A konto til avregning		39 600	46 200
Annen kortsiktig gjeld		1 110	155 837
Sum kortsiktig gjeld		**275 870**	**418 492**
Sum gjeld		**275 870**	**515 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 206 112**	**1 137 926**

Sted:_____ Dato:_____

Katrine Mygland Dybwad
Styreleder

Eyja Lif Frid Sævarsdottir
Styremedlem

Ingrid Hernes
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Kjeller Gård BK 01 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens 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.
Langsiktig 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 22 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 31, b.nr 373 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 8 358,3 kvm.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsirking med avtale nr. SP5611551.1.4.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	664 008	599 928
3610 kapitalinnkallinger	179 432	0
3617 Ventilasjonsfilter	17 136	16 380
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	125 928	111 936
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	258 600	70 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 332	10 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	55 336	187 140
Sum	**1 301 772**	**996 038**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	30 000
Sum	**45 640**	**34 230**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	398	756
6391 Snømåking/strøing/feiing	59 250	56 250
6392 Containerleie/tømming	17 724	12 790
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	53 130	61 494
Sum	**130 501**	**131 290**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 525
6552 Driftsmateriell	0	558
Sum	**0**	**2 083**

Noter årsregnskap 2024 Kjeller Gård BK 01 Sameie

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Østlandske VVS AS	393 806	165 307
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 461	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 428	38 286
6641 Malerarbeider	0	1 139
Sum	**441 695**	**204 731**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Avregning målere og kapitalinnkalling	3 875	0
Sum	**3 875**	**0**

Konto 6714 gjelder for avregning fjernvarme.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	923	751
7770 Betalingskostnader	1 022	998
7773 Omkostninger innkreving	2 215	281
7795 Husleietap	-5	-1
Sum	**4 156**	**2 028**

Note 8 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

1000 Kjeller Gård BK 01 Sameie Org. nr. 913299353

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	594 922	287 074	881 996
Årets resultat	27 780	20 467	48 247
Sum opptjent egenkapital	**622 702**	**307 540**	**930 242**
Sum egenkapital	**622 702**	**307 540**	**930 242**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Malearbeider
Lånenummer:	**12138214034**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	29.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	96 732
Avdrag i perioden:	96 732
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Lånet er innfridd den 29.6.2024.

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 Kjeller Gård BK 01 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjeller Gård BK 01 Boligsameie 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

Penneo document key: 76ACA-VBP3A-QZ6ZJ-685YU-ES55F-PBLYP

© 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, Knarvik, 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)

Penneo document key: 76ACA-VBP3A-QZ6ZJ-6B5YU-E5S5F-PBLYP

Årsberetning for 2024-2025

Styret

Sameiets tillitsvalgte for perioden 2024-2025 var:

- Katrine Mygland Dybwad(styreleder)
- Ingrid Hernes
- Eyja Lif Sævarsdottir
- Gaute Svenningsen (vara)

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter + ett konstituerende styremøte sammen med det forrige styret. Styret har i tillegg hatt løpende kommunikasjon om mindre saker gjennom hele året. Styret har brukt sameiets Facebook side aktivt til informasjon, samt påminnelser i henhold til årshjul.

Forretningsfører

Styrets forretningsfører er Boligbyggelaget USBL

Revisor er KPMG.

Økonomi

Styret har jobbet mye med økonomi i 2024. Som følge av de økte utgiftene til reparasjon av fjernvarmeanlegget har styret sett seg nødt til å gjennomføre to kapitalinnhentinger (en i juni og en i desember), samt benyttet midler fra vedlikeholdsfond. Totalt i 2024 har det gått 393 806 kr til vedlikehold av fjernvarmeanlegget, mot budsjetterte 130 000. Til sammenligning var kostnaden 165 307 kroner i 2023.

Styret har også utarbeidet bedre grunnlag for budsjettering og oversikt over sameiets utgifter og når de forventes. Med dette håper det nåværende styret at det blir enklere å sette seg inn i økonomien og følge opp og ha kontroll for det neste styret.

Vedlikehold

Det er fire år siden sameiet sist renset ventilasjonsanlegget. Styret har hatt befaring av leverandør for å vurdere behov for rens. Sameiet er anbefalt å vente med rens til 2026. Styret oppfordrer neste styret til å følge opp denne saken.

Styret merket seg at spesielt sør-veggene på husene snart bør males. Det har derfor blitt arrangert befaring med malerfirma for å bekrefte behov. Malerfirma anbefaler at sameiet maler sør- og østvegger sommeren 2025, og at nord- og vest-vegger kan vente 3-5 år.

Utover dette har det ikke blitt utført større vedlikehold i perioden. Styret har behandlet mindre saker for vedlikehold som har blitt gjennomført i perioden.

Generelt så oppfordres beboere til å melde fra til styret om ting som må vedlikeholdes/repareres.

Dugnad

Det har blitt utført to dugnader på fellesområdene der vi har feid asfalten, luket, ryddet, plukket søppel og generelt pyntet opp på fellesområdene. Vi har fått pene blomsterkasser på hvert tun. Brøytestikker ble tatt ned (vår) og satt opp igjen (høst). Avløp har blitt renset for løv/søppel. Styret opplever at det er godt oppmøte på dugnadene.

Fjernvarme

Fjernvarmeanlegget har nå blitt 10 år og dermed erfarer vi at behovet for reparasjoner øker kraftig. I 2024 toppet dette seg, og kostnadene har oversteget budsjettet betydelig (se regnskap). Over halvparten av alle beboerne har hatt behov for reparasjoner.

Anlegget begynner å nå en alder der en del reparasjoner må påregnes. Vi benytter Østlandske VVS til service, reparasjon og vedlikehold av fjernvarmeanlegget. I tillegg bruker vi Mitco Global til vannbehandling, vannanalyse og filtrering på fjernvarmekretsen.

Styret har vurdert kostnadene og gjort tiltak for å redusere disse. Styret har vært i kontakt med Østlandske VVS og sørget for at vi får rabatter på rørleggertid. Samtidig har Østlandske VVS på våre vegne også en prosess for å forhandle priser på delebehovet. Styret ser at kostnadene ved utbedring av fjernvarmeanlegget i stor grad er knyttet til deler og ikke timer.

Sameiet har bestemt at fjernvarmen er et felles ansvar, og dekker derfor reparasjoner og årlig service. Gaute Svenningsen er fjernvarmeansvarlig og skal kontaktes så raskt som mulig dersom det oppstår problemer.

TV/Internett

Ingen endringer i 2024

Forsikringer

Styret har i 2024 evaluert forsikringene og besluttet å innhente nye tilbud hos 3 ulike forsikringsselskap. Styret har besluttet å gå tilbake til If, avtalenr SP5611551.

Styret minner om at forsikringssaker som skal følges opp av sameiets forsikring må meldes styret.

HMS internkontoll

Styret følger opp HMS ihht årshjulet til sameiet. Det er ikke rapportert noen HMS saker i 2024.

Vedtekter for
Kjeller Gård BK01 Boligsameie

Fastsatt på sameiermøte 12.12.2013, sist endret juni 2022.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kjeller Gard BK01 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr. 31, bnr. 373, i Johannes Nielsens vei i Lillestrøm kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 31, bnr 373, i Lillestrøm, med fellesanlegg av enhver art.

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.01.2014.
Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), område med enerett som terrasser, hageparseller, garasje og utvendige boder.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§ 4 FAKTISK RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Eneretten gjelder fellesarealer ved seksjonene. Arealet skal anses som privat der man for eksempel kan sette opp hekk, plante grønnsakshage plen eller andre planter, sette ut hagemøbler, grill eller legge terrasse. Arealene med enerett defineres så langt det er praktisk mulig etter følgende prinsipper:

- 3.5 meter ut fra egen vegg (fremside/bakside)
- 1 meter fra egen garasjevegg (langside)
- Inkluderer innkjørsel/vei til egen garasje
- Avgrenses av vei, sti og sameiets eiendomsgrense
- Midtlinjeprinsippet gjelder mellom seksjoner

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Arealene med enerett er angitt innenfor de røde linjene i følgende kartskisse:



Kartskisse som angir hver seksjon sitt område med enerett.

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at lading av elbiler på egen eierseksjon er i tråd med gjeldende lover, regler og forskrifter.

4.3 Sameiet kan føre felles ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

§ 5 PARKERING

Til hver bruksenhet er det en tilhørende garasje som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Sameiet har i tillegg 22 utvendige parkeringsplasser til felles bruk. Seksjonseierne er ikke tildelt bruksrett til en særskilt plass, men har rett til å disponere 1 plass pr. seksjon evt. etter nærmere angivelse av styret eller regler fastsatt av årsmøtet. De ekstra brede plassene (til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne) tildeles av styret til de som har størst behov for dette. Styret kan omfordele plassene når behovet endres.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 6 TRIVSELSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige trivselsregler for sameiet.

§ 7 FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøk (se § 2) med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8 VEDLIKEHOLD

8-1 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 og balkong. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
b) brannslukkingsapparat
c) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
d) rør, luftaggregat (vifte til ventilasjonsanlegg) og kjøkkenaggregat, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
e) vinduer og ytterdører
f) vedlikehold av el-billadere

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og vannbåren gulvvarme 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.

8-2 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 8-1. 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.

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

Utvendig maling av boligseksjonene
Styret vil beslutte når maling av boligseksjonene skal gjøres. Det informeres om tidspunkt på årsmøte forutgående år.

Styret vil innhente tre -3- tilbud fra malerfirmaer, og på bakgrunn av en helhetsvurdering (tid, kost, kvalitet) velge det firmaet som skal utføre oppdraget.

Dersom det ikke er tilstrekkelig med midler i fondet til å utføre malingsarbeidet, må den enkelte seksjonseier betale det gjenstående beløpet etter sameiebrøk, jf. vedtektene §2 og 7).

Den enkelte seksjonseier gis ikke anledning til å utføre utvendig maling av egen seksjon. Mindre områder kan likevel males ifm. reparasjoner ol.

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Midlene i fondet følger boligseksjonen. Beboere som flytter kan ikke kreve innbetaling til fondet tilbakebetalt.

§ 10 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

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

§ 11 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer samt inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Det skal så langt praktisk mulig bestrebes rullerende utskiftning av styret.

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

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 13 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller Vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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

§ 15 MØTELEDELSE
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 16 ÅRSMØTETS VEDTAK

16-1 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 andre ledd, andre punkt

f) endring av vedtektene

16-2 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.

16-3 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.

16-4 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 vedtektene §§ 2 og 7

§ 17 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

§ 20 MISLIGHOLD

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

§ 21 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 29.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Trivselsregler for Kjeller Gård BK01

Vedtatt på sameiermøte 05.05.2014, endret 5. juni 2022

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til boligen, jfr. Vedtektene § 4.1 og § 6. Stikkord: Vis hensyn.

1. BRUK AV BOLIGEN

1.1. Boligen skal ikke benyttes slik at det oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore eller utøve andre støyende aktiviteter etter kl. 21:00. Generell ro på søndager og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulempe eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.2. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen (jfr. vedtektenes § 8).

1.3. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent (jfr. vedtektene § 8).

1.4. Det er ikke tillatt å installere egne parabolantenner.

1.5. Det er ikke adgang til å male/beise boligens ytre vegger (inkludert veranda/terrasse) i annet enn sameiets farger.

1.6. Lady er valgt som leverandør av solskjerming for sameiet.
Lady Persienneindustri AS holder til i Nordahl Bruns gate 8, 2004 Lillestrøm. Telefon 63893289, www.lady.no. Utvendig solskjerming kan være screens eller terrassemarkiser og skal være av den typen/farge som er vedtatt av styret:

Rammeverk/kassett	DB703 Feinstruktur SL94
Markiseduk	Fargenummer 407/151
Screen-duk	70808 grau

Markiser kan kun monteres over terrasse/balkong, ikke over vanlige vinduer. Beboerne velger selv om de vil ha solskjerming eller ikke. Sameiets styre kan etter forutgående søknad godkjenne at det settes opp andre terrassemarkiser og screens som tilsvarer produktbeskrivelsen fra valgt leverandør.

1.7. Det må søkes om styrets tillatelse for å sette opp faste installasjoner på eget område, f.eks. hundehus, dukkestue o.l.

1.8. Sameier er selv ansvarlig for snømåking på sitt område. Styret sørger for brøyting av fellesområder som veier og felles parkeringsplasser.

1.9. På grunn av brann- og eksplosjonsfare skal ikke gassbeholdere oppbevares under bakkenivå (for eksempel bod i kjeller). Anbefalte oppbevaringsplasser er i garasje, i utvendig bod eller på terrasse.

1.10. Navneskilt på postkassene skal være i hvit plast (58 mm x 94 mm) med sort skrift. Slike skilt får man gratis ved å bruke postens flyttehjelp. Benyttes ikke denne tjenesten, kan styret innen rimelig tid bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.11. Ved salg/utleie av boligen skal eieren (selgeren) sørge for at all informasjon i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører, jfr. vedtektene § 10. Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn på kjøper(e) / leietaker(e)
c) Selgerens / utleierens navn
d) Nøyaktig overdragelsesdato
e) Varighet på utleie (ved utleie)

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

2.1. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.2. Gjennomføring av felles dugnader besluttes av styret eller sameiermøtet med alminnelig flertall.

2.3. Alle henstilles om å kjøre forsiktig på sameiets område.

2.4. Endring av fellesområder kan kun gjøres med styrets godkjennelse.

2.5. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i avfallsbrønnene. Det finnes egne beholdere for restavfall, papiravfall og glass/metall. Til matavfall brukes grønne poser som kastes sammen med restavfallet.

3. DYREHOLD

3.1. Enhver sameier som har dyr i opphold plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre.

3.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

4. PARKERING

4.1. Biler skal parkeres på eget område eller på felles parkeringsplasser. Biler må uansett plasseres slik at man ikke hindrer ferdsel for andre.

4.2. Sykler skal kun parkeres innenfor eget disponert område.

5. KLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

5.1. Eventuelle klager overfor naboer pga. brudd på trivselsregler eller annen sjenerende opptreden anbefales rettet direkte til naboen..

5.2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.3. Brudd på disse regler anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 21 og § 22).

Styret i BK01

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eiers underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært sameiemøte i Kjeller Gård BK01 Sameie

Møtedato: **25. mars 2025**

Møtetidspunkt: **19:00**

Møtested: **Johannes Nielsens vei 37**

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
      Som møteleder ble Katrine Dybwad foreslått
      Vedtak: Godkjent
   b. Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
      Som referent ble Ingrid Hernes foreslått. Som protokollvitne ble Frank Lillesveen foreslått.
      Vedtak: Godkjent
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
      10 fremmøtte. 0 med fullmakt. Totalt 10 stemmeberettigede.
   d. Godkjenning av møteinnkallingen
      Det ble foreslått å godkjenne innkallingen og erklære møtet som lovlig satt.
      Vedtak: Godkjent
   e. Godkjenning av saksliste
      Det ble foreslått å godkjenne sakslisten slik den foreligger i innkallingen
      Vedtak: Godkjent
2. **Behandling av årsregnskap for 2024**
   Resultatregnskap og balanse 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
   Vedtak: Godkjent
3. **Behandling av budsjett 2025**
   Gjennomgang av budsjett 2025
   Vedtak: Godkjent
4. **Behandling av årsmelding 2024/2025**
   Årsmelding ble gjennomgått.
   Telenor har økt kostnadene i fellesavtalen knyttet til internett med 75 kroner fra 1. mars 2025. Dersom beboere opplever driftsstans på internett fra Telenor er det fint at hele sameiet informeres på sameiets fb side. Dette vil også gjøre styret oppmerksom på manglende internett leveranse og styret kan da kreve refusjon fra Telenor.
   Vedtak: Godkjent
5. **Fastsettelse av styrets godsgjørelse**
   Godkjenning av styrehonorar 2024/2025. Styret anmoder årsmøtet om å godkjenne utbetaling av styrehonorar på kr 10 000,- for hvert styremedlem og til den ansvarlige for å følge opp fjernvarmeanlegget (Gaute Svenningsen), dette iht vedtatt budsjett

for 2025.
Vedtak: Godkjent

6. **Maling av husfasader (orienteringssak)**
   Det er foretatt befaring med fagmann som anbefalte maling av fasader mot sør og øst. I tillegg er det behov for maling av vinduskarmer, som ikke ble tatt I 2019.
   Styret har vedtatt at vi bør følge anbefalingen og har innhentet tilbud fra ytterligere 2, iht vedtektene.
   Innhentet tilbud ligger alle på ca 1,5 MNOK (ink mva) og vil bli finansiert gjennom vedlikeholdsfondet og innhentet egenkapital fra beboerne. Foreløpig estimat på egenandel er ca 40 000.
7. **Innkomne saker**
   Det er ikke kommet inn saker for behandling på årsmøtet innen tidsfristen.
8. **Valg**
   a. Følgende er på valg:

9. Katrine Dybwad (Styreleder)
   Ingrid Hernes (Styremedlem)

   b. Valgkomiteen har innstilt følgende til nytt styre.
   Anne-Lene Rytir
   Inger Marie Nybakken Gjestad

   Anne-Lene Rytir velges som styreleder for 1 år.
   Inger Marie Nybakken Gjestad velges som styremedlem for 2 år.

   Det er styrets ansvar å sørge for gjennomgående representasjon i styret.

   c. Som varamedlem for 1 år, med full tilgang til styreportalen, ble Gaute Svenningsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

Følgende tema ble diskutert i etterkant av årsmøtet uten at vedtak ble fattet.
Intet

Møtet ble hevet kl 2040.

Protokollen signeres av:

Protokollvitne	Referent
Frank Lillesveen	Ingrid Hernes

Innkalling til Årsmøte 2024

Det kalles herved inn til årsmøte i Kjeller Gård BK01 boligsameie, 9. april 2024 kl. 19:00 i Johannes Nielsens vei 37 (Hernes/Nordengen).

Seksjonseier kan møte ved fullmektig (se vedlagt fullmakt skjema).

Saksliste

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent
   c. Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
   d. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   e. Godkjenning av innkalling
   f. Godkjenning av saksliste
2. **Godkjenning av årsregnskap 2023, se vedlegg** (beslutningssak)
3. **Årsmelding 2023/2024,** se vedlegg
4. **Godtgjørelse til styret** (beslutningssak)
   Styret foreslår å godtgjøre hvert styremedlem med 10 000 kr.
5. **Andre saker**
   Det har ikke kommet inn andre saker innen fristen.
6. **Valg av tillitsvalgte**
   a. Valg av to medlemmer til styret
   b. Valg av varamedlemmer til styret

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

(Eiers underskrift) **(Dato)**

Årsberetning for 2023-2024

Styret
Sameiets tillitsvalgte for perioden 2023-2024 var:
Gaute Svenningsen (styreleder)
Ingrid Hernes
Katrine Mygland Dybwad

Styrets arbeid
Styret har hatt 5 styremøter + ett konstituerende styremøte sammen med det forrige styret. Styret har i tillegg hatt løpende kommunikasjon om mindre saker. Styret har brukt sameiets Facebook side aktivt til informasjon, samt påminnelser i henhold til årshjul.

Vedlikehold
Det har ikke blitt utført større vedlikehold i perioden. Det har blitt byttet bord på benkene på lekeplassen. Generelt så oppfordres beboere til å melde fra til styre om ting som må vedlikeholdes/repareres.

Dugnad
Det har blitt utført to dugnader på fellesområdene der vi har feid asfalten, luket, ryddet, plukket søppel og generelt pyntet opp på fellesområdene. Vi har fått pene blomsterkasser på hvert tun. Brøytestikker ble tatt ned (vår) og satt opp igjen (høst). Avløp har blitt renset for løv/søppel. Styret opplever at det er godt oppmøte på dugnadene.

Fjernvarme
Dessverre så ser vi at det er behov for en del reparasjoner på fjernvarmeanlegget. Anlegget begynner å nå en alder der en del reparasjoner må påregnes. Vi benytter Østlandske VVS til service, reparasjon og vedlikehold av fjernvarmeanlegget. I tillegg bruker vi Mitco Global til vannbehandling, vannanalyse og filtrering på fjernvarmekretsen. Sameiet har bestemt at fjernvarmen er et felles ansvar, og dekker derfor reparasjoner og årlig service. Gaute Svenningsen er fjernvarmeansvarlig og skal kontaktes så raskt som mulig dersom det oppstår problemer.

TV/Internett
Styret har forlenget avtalen med Telenor. Beboere fikk nye T-We bokser og tråløse routere.

Orientering om sameiets drift

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90007844. Kontakt styret for detaljer om forsikringen. Oppstår det skade på boligen skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som tar det videre til forsikringsavdelingen i USBL. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn §7 sier følgende: *«Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.*

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a. *Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett*
b. *Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver*
c. *Skum- eller vannapparat på minst 9 liter*
d. *Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A*
e. *Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.*

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.»

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr og har utarbeidet et eget system for dette.

Større vedlikehold og rehabilitering
Det vil etter hvert bli behov for å male kledningen på våre boliger. Styret vil innhente tilbud for utvendig maling av sameiets bygninger i henhold til retningslinjer gitt i vedtektene.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**169 801**	**251 218**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	227 046	170 534
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-184 565	-177 774
Endringer i andre langsiktige poster	-87 768	-74 176
B. Endring arbeidskapital	**-45 287**	**-81 417**
C. Arbeidskapital	**124 514**	**169 801**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	543 005	439 562
Kortsiktiggjeld	-418 492	-269 761
C Arbeidskapital	**124 514**	**169 801**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	996 038	992 070	1 036 814	1 100 340
Sum leieinntekt		**996 038**	**992 070**	**1 036 814**	**1 100 340**
Sum inntekt		**996 038**	**992 070**	**1 036 814**	**1 100 340**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	7 050	7 050	4 230
Styrehonorar	2	30 000	50 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 548	13 187	17 500	13 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	131 290	107 741	138 000	139 000
Kommunale avgifter/renovasjon		95 929	95 758	105 334	106 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	2 083	11 644	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	5	204 731	248 129	128 100	181 900
Revisjonshonorar		5 151	4 820	4 900	5 500
Forretningsførerhonorar		45 019	43 750	45 000	47 000
Andre honorar		0	1 313	1 600	3 000
TV/bredbånd		124 350	114 577	120 000	126 000
Forsikringer		135 789	124 802	133 000	146 700
Andre kostnader		2 028	4 269	13 400	9 500
Sum kostnad		**796 148**	**827 039**	**751 884**	**819 830**
Driftsresultat		**199 890**	**165 031**	**284 930**	**280 510**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 256	21 398	0	0
Rentekostnad		13 100	15 896	15 360	2 500
Netto finansposter		**-27 156**	**-5 502**	**15 360**	**2 500**
Årsresultat		**227 046**	**170 534**	**269 570**	**278 010**
Andre overføringer		87 768	74 177	70 000	178 000
Overført sameiekapital		139 278	96 357	0	0
SUM OVERFØRINGER		**227 046**	**170 534**	**70 000**	**178 000**

Balanse 2023 Kjeller Gård BK 01 Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	6	594 921	507 153
Sum anleggsmidler		**594 921**	**507 153**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 510	6 186
Kostnader til avregning		71 175	0
Andre kortsiktige fordringer		585	817
Forskuddsbetalte kostnader		57 627	63 582
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		402 108	368 976
Sum omløpsmidler		**543 005**	**439 562**
SUM EIENDELER		**1 137 926**	**946 715**

Balanse 2023 Kjeller Gård BK 01 Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		594 922	507 154
Annen egenkapital		27 780	-111 498
Sum opptjent egenkapital		**622 702**	**395 656**
Sum egenkapital	**7**	**622 702**	**395 656**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	96 732	281 298
Sum langsiktig gjeld		**96 732**	**281 298**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 958	0
Leverandørgjeld		210 442	271 590
Påløpne renter		55	82
A konto til avregning		46 200	-3 058
Annen kortsiktig gjeld		155 837	1 147
Sum kortsiktig gjeld		**418 492**	**269 761**
Sum gjeld		**515 224**	**551 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 137 926**	**946 715**

Sted:_____ Dato:_____

Gaute Svenningsen Styreleder	Katrine Mygland Dybwad Styremedlem	Ingrid Hernes Styremedlem

1000 Kjeller Gård BK 01 Sameie Org. nr 913299353

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens 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.
Langsiktig 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 22 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 31, b.nr 373 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 8 358,3 kvm.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med avtale nr. 90007844.

Noter årsregnskap 2023 Kjeller Gård BK 01 Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	599 928	599 928
3617 Ventilasjonsfilter	16 380	16 380
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	111 936	111 936
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	70 032	70 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	10 622	14 912
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	187 140	178 882
Sum	**996 038**	**992 070**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	50 000
Sum	**34 230**	**57 050**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	756	478
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 250	50 000
6392 Containerleie/tømming	12 790	1 900
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	61 494	55 363
Sum	**131 290**	**107 741**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 525	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 506
6552 Driftsmateriell	558	2 138
Sum	**2 083**	**11 644**

1000 Kjeller Gård BK 01 Sameie Org. nr. 913299353

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	165 307	206 524
6603 Vedlikehold elektro	0	7 681
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	38 286	32 877
6641 Malerarbeider	1 139	1 047
Sum	**204 731**	**248 129**

Konto 6602 kostnad fra leverandør Østlandske VVS AS.
Konto 6621 er kostnad for filtersett og vannbehandling av lukkede anlegg 2023.

Note 6 - Øremerkede midler

Vedlikeholdsfond (konto 1395/2075)	**2023**
Inngående balanse	507 153,00
Innbetalt til vedlikeholdsfond	
Overført til høyrente konto	70 032,00
Renter til vedlikeholdsfond	17737,84
Omkosntinger (gebyr)	1,92
Utgående balanse	**594 920,92**

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter årsregnskap 2023 Kjeller Gård BK 01 Sameie

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	507 154	87 768	594 922
Årets resultat	-111 498	139 278	27 780
Sum opptjent egenkapital	**395 656**	**227 046**	**622 702**
Sum egenkapital	**395 656**	**227 046**	**622 702**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Malearbeider
Lånenummer:	**12138214034**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	281 298
Avdrag i perioden:	184 565
Lånesaldo 31.12:	**96 732**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138214034	12	4 506	54 072
	6	4 475	26 850
	4	3 951	15 804

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

1000 Kjeller Gård BK 01 Sameie Org. nr. 913299353

Resultat og balanse med noter for Kjeller Gård BK 01 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjeller Gård BK 01 Sameie

Styreleder	Gaute Svenningsen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Katrine Mygland Dybwad (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Ingrid Hernes (sign.)	07.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Kjeller Gård BK 01 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjeller Gård BK 01 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: ZWLWZ-2TPBG-3GBIW-AUTOD-81JEY-SF7W7

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZWLWZ-2TPBG-3GIIW-AUTOD-81JEY-5F7W7

Vedtekter for
Kjeller Gård BK01 Boligsameie

Fastsatt på sameiermøte 12.12.2013, sist endret på sameiermøte 11. mai 2020,
i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kjeller Gard BK01 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr. 31, bnr. 373, i Johannes Nielsens vei i Skedsmo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 31, bnr 373, i Skedsmo, med fellesanlegg av enhver art.

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.01.2014.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), område med enerett som terrasser, hageparseller, carport og utvendige boder.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§ 4 FAKTISK RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Eneretten gjelder fellesarealer ved seksjonene. Arealet skal anses som privat der man for eksempel kan sette opp hekk, plante grønnsakshage plen eller andre planter, sette ut hagemøbler, grill eller legge terrasse. Arealene med enerett defineres så langt det er praktisk mulig etter følgende prinsipper:

- 3.5 meter ut fra egen vegg (fremside/bakside)
- 1 meter fra egen garasjevegg (langside)
- Inkluderer innkjørsel/vei til egen garasje
- Avgrenses av vei, sti og sameiets eiendomsgrense
- Midtlinjeprinsippet gjelder mellom seksjoner

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Arealene med enerett er angitt innenfor de røde linjene i følgende kartskisse:



Kartskisse som angir hver seksjon sitt område med enerett.

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at lading av elbiler på egen eierseksjon er i tråd med gjeldende lover, regler og forskrifter.

4.3 Sameiet kan føre felles ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

§ 5 PARKERING

Til hver bruksenhet er det en tilhørende carport som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Sameiet har i tillegg 22 utvendige parkeringsplasser til felles bruk. Seksjonseierne er ikke tildelt bruksrett til en særskilt plass, men har rett til å disponere 1 plass pr. seksjon evt. etter nærmere angivelse av styret eller regler fastsatt av årsmøtet. De ekstra brede plassene (til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne) tildeles av styret til de som har størst behov for dette. Styret kan omfordele plassene når behovet endres.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare

parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 6 TRIVSELSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige trivselsregler for sameiet.

§ 7 FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøk (se § 2) med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8 VEDLIKEHOLD

8-1 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 og balkong. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

b) brannslukkingsapparat

c) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

d) rør, luftaggregat (vifte til ventilasjonsanlegg) og kjøkkenaggregat, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

e) vinduer og ytterdører

f) vedlikehold av el-billadere

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og vannbåren gulvvarme 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.

8-2 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 8-1. 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.

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

Utvendig maling av boligseksjonene
Styret vil beslutte når maling av boligseksjonene skal gjøres. Det informeres om tidspunkt på årsmøte forutgående år.

Styret vil innhente tre -3- tilbud fra malerfirmaer, og på bakgrunn av en helhetsvurdering (tid, kost, kvalitet) velge det firmaet som skal utføre oppdraget.

Dersom det ikke er tilstrekkelig med midler i fondet til å utføre malingsarbeidet, må den enkelte seksjonseier betale det gjenstående beløpet etter sameiebrøk, jf. vedtektene §2 og 7).

Den enkelte seksjonseier gis ikke anledning til å utføre utvendig maling av egen seksjon. Mindre områder kan likevel males ifm. reparasjoner ol.

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Midlene i fondet følger boligseksjonen. Beboere som flytter kan ikke kreve innbetaling til fondet tilbakebetalt.

§ 10 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

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

§ 11 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Det skal så langt praktisk mulig bestrebes rullerende utskiftning av styret.

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

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 13 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller Vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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

§ 15 MØTELEDELSE

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

§ 16 ÅRSMØTETS VEDTAK

16-1 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 andre ledd, andre punkt

f) endring av vedtektene

16-2 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.

16-3 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.

16-4 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 vedtektene §§ 2 og 7

§ 17 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 21 FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 29.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Trivselsregler for Kjeller Gård BK01

Vedtatt på sameiermøte 05.05.2014, endret 5. juni 2022

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av husstanden, leietaker eller andre som gis adgang til boligen, jfr. Vedtektene § 4.1 og § 6. Stikkord: Vis hensyn.

1. BRUK AV BOLIGEN

1.1. Boligen skal ikke benyttes slik at det oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore eller utøve andre støyende aktiviteter etter kl. 21:00. Generell ro på søndager og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulempe eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.2. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen (jfr. vedtektenes § 8).

1.3. Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent (jfr. vedtektene § 8).

1.4. Det er ikke tillatt å installere egne parabolantenner.

1.5. Det er ikke adgang til å male/beise boligens ytre vegger (inkludert veranda/terrasse) i annet enn sameiets farger.

1.6. Lady er valgt som leverandør av solskjerming for sameiet.
Lady Persienneindustri AS holder til i Nordahl Bruns gate 8, 2004 Lillestrøm. Telefon 63893289, www.lady.no. Utvendig solskjerming kan være screens eller terrassemarkiser og skal være av den typen/farge som er vedtatt av styret:

Rammeverk/kassett	DB703 Feinstruktur SL94
Markiseduk	Fargenummer 407/151
Screen-duk	70808 grau

Markiser kan kun monteres over terrasse/balkong, ikke over vanlige vinduer. Beboerne velger selv om de vil ha solskjerming eller ikke. Sameiets styre kan etter forutgående søknad godkjenne at det settes opp andre terrassemarkiser og screens som tilsvarer produktbeskrivelsen fra valgt leverandør.

1.7. Det må søkes om styrets tillatelse for å sette opp faste installasjoner på eget område, f.eks. hundehus, dukkestue o.l.

1.8. Sameier er selv ansvarlig for snømåking på sitt område. Styret sørger for brøyting av fellesområder som veier og felles parkeringsplasser.

1.9. På grunn av brann- og eksplosjonsfare skal ikke gassbeholdere oppbevares under bakkenivå (for eksempel bod i kjeller). Anbefalte oppbevaringsplasser er i garasje, i utvendig bod eller på terrasse.

1.10. Navneskilt på postkassene skal være i hvit plast (58 mm x 94 mm) med sort skrift. Slike skilt får man gratis ved å bruke postens flyttehjelp. Benyttes ikke denne tjenesten, kan styret innen rimelig tid bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.11. Ved salg/utleie av boligen skal eieren (selgeren) sørge for at all informasjon i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører, jfr. vedtektene § 10. Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn på kjøper(e) / leietaker(e)
c) Selgerens / utleierens navn
d) Nøyaktig overdragelsesdato
e) Varighet på utleie (ved utleie)

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

2.1. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.2. Gjennomføring av felles dugnader besluttes av styret eller sameiermøtet med alminnelig flertall.

2.3. Alle henstilles om å kjøre forsiktig på sameiets område.

2.4. Endring av fellesområder kan kun gjøres med styrets godkjennelse.

2.5. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i avfallsbrønnene. Det finnes egne beholdere for restavfall, papiravfall og glass/metall. Til matavfall brukes grønne poser som kastes sammen med restavfallet.

3. DYREHOLD

3.1. Enhver sameier som har dyr i opphold plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre.

3.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

4. PARKERING

4.1. Biler skal parkeres på eget område eller på felles parkeringsplasser. Biler må uansett plasseres slik at man ikke hindrer ferdsel for andre.

4.2. Sykler skal kun parkeres innenfor eget disponert område.

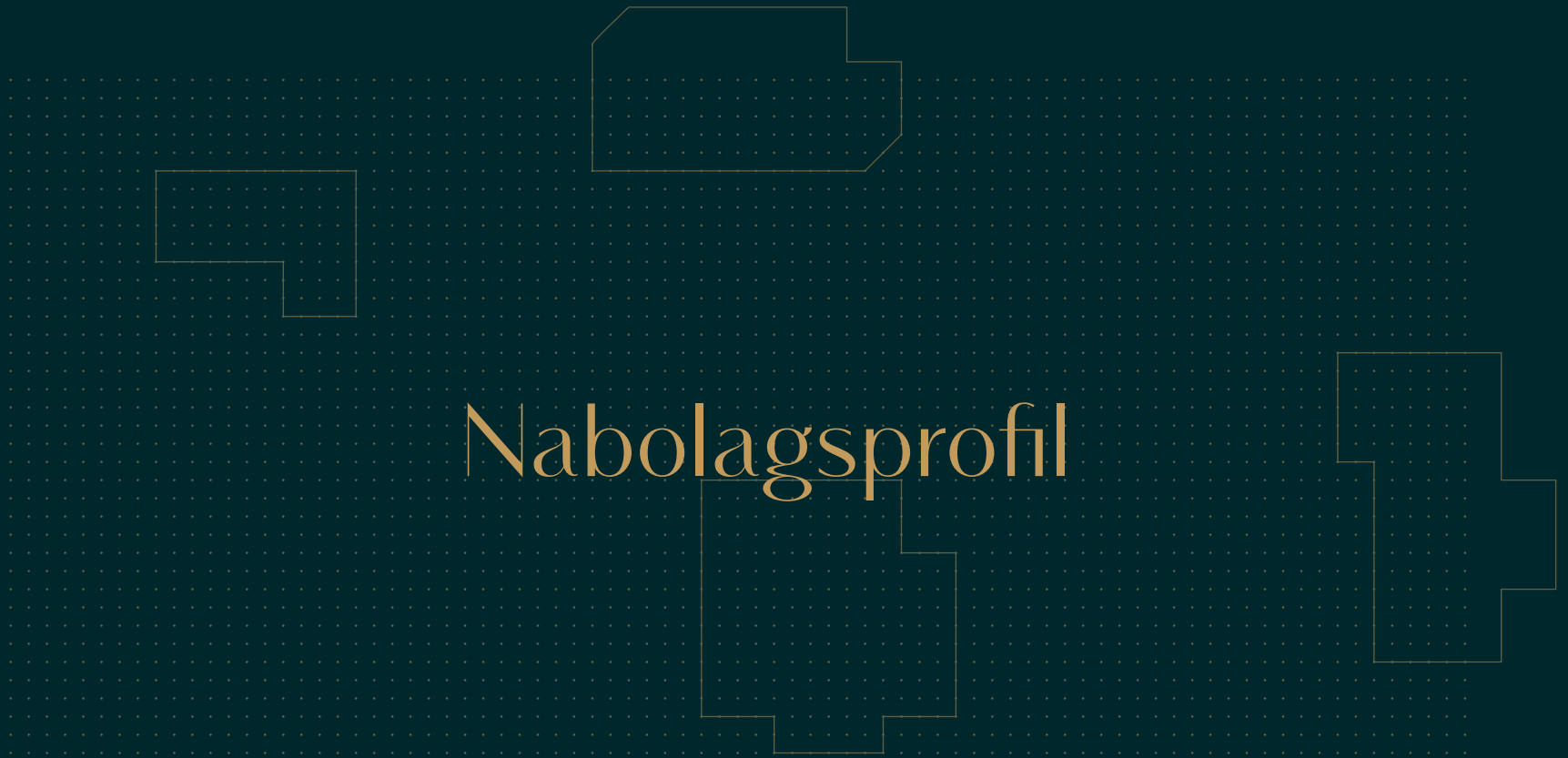
5. KLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

5.1. Eventuelle klager overfor naboer pga. brudd på trivselsregler eller annen sjenerende opptreden anbefales rettet direkte til naboen..

5.2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene meldes skriftlig til styret som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.3. Brudd på disse regler anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 21 og § 22).

Styret i BK01


Nabolagsprofil

Johannes Nielsens vei 49

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	4 min 0.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 2.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	7 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min 2.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 2.7 km

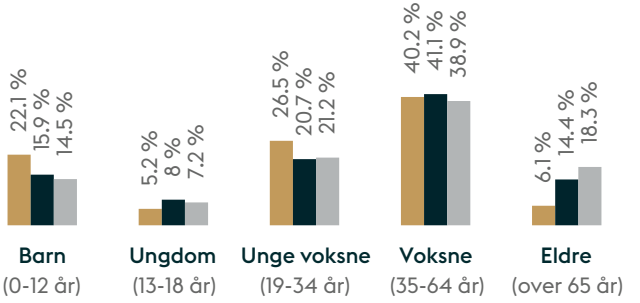
Offentlig transport

Kjeller Linje 100, 340	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.4 km
Oslo Gardermoen	25 min

Barnehager

Riisløkka barnehage (0-5 år) 191 barn	8 min 0.5 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage... 135 barn	11 min 0.9 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skedsmovollen skole	4 min
Langslynga - balløkke	17 min
Lillestrøm Arena	22 min
Sterkere Trening	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

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

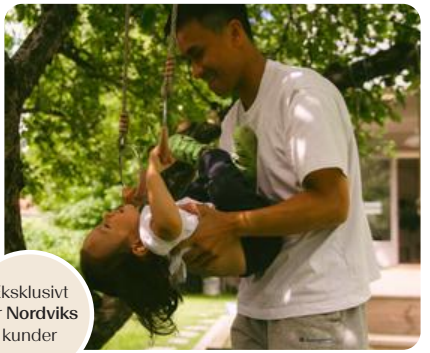
Kontakt

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: 60-0415/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johannes Nielsens vei 49 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 31, bnr 373, snr 20 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no