NORDVIK

Nitteberglia 3

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Nitteberglia 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
32	Egenerklæringsskjema
37	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms selveier m/ garasjeplass! Terrasse på 10 kvm - Vannbåren gulvvarme - Sentralt, men tilbaketrukket

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**105 260,-**
Totalpris	**4 273 154,-**
Fellesgjeld	**177 894,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 534,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

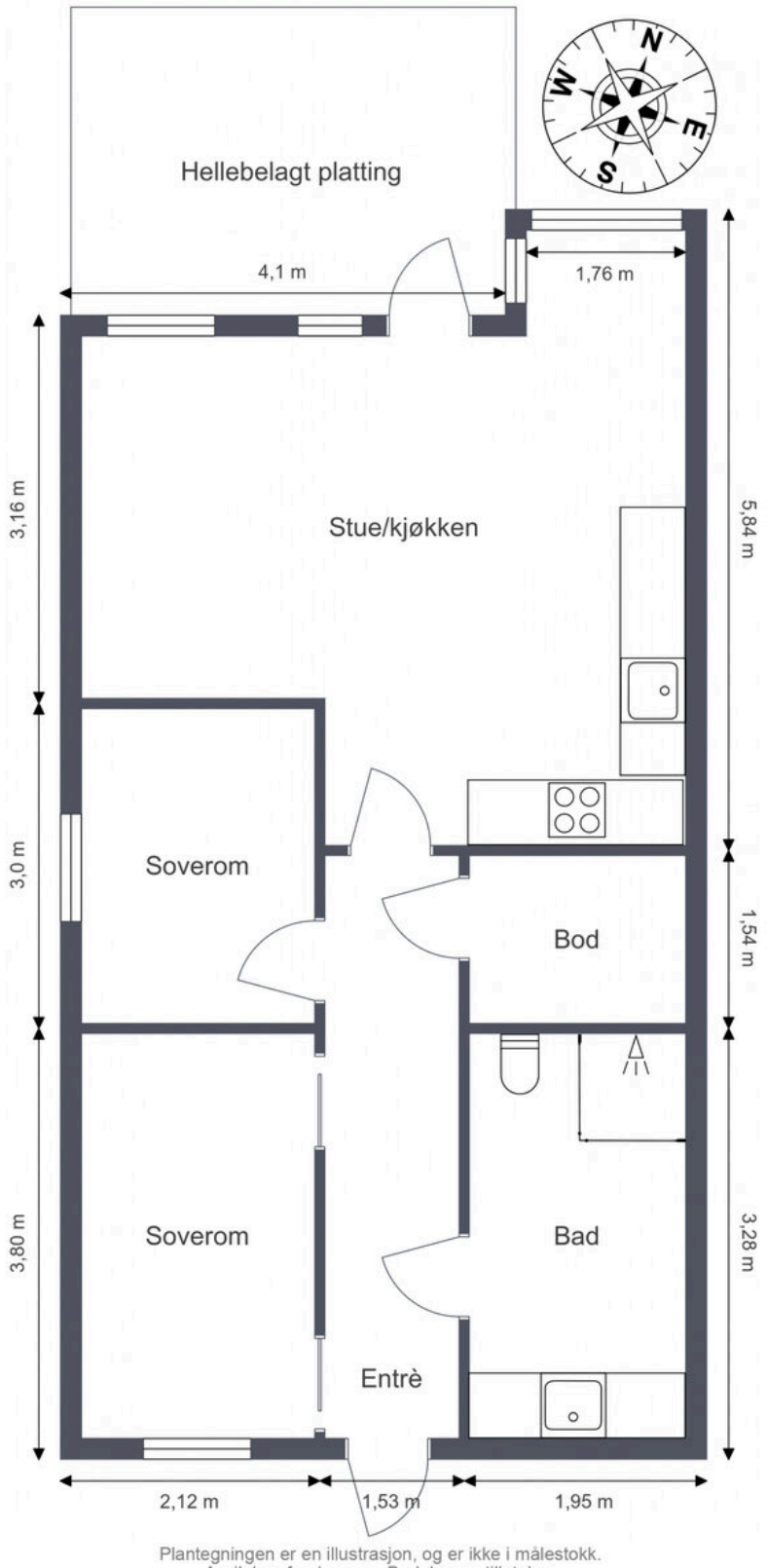
Kort fortalt

Velkommen til Nitteberglia 3 - en moderne og innbydende 3-roms leilighet med lys stue-/kjøkkenløsning, god planløsning og tidsriktige overflater. Boligen har store vindusflater som gir en luftig romfølelse, et stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass, to soverom med fleksible bruksmuligheter og et delikat bad. Her får du en lettstelt og praktisk leilighet som passer perfekt for førstegangskjøpere, par, små familier eller deg som ønsker en moderne bolig med enkel hverdag.

Lys og romslig 3-roms leilighet
Åpen stue-/kjøkkenløsning
Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
To gode soverom
Delikat bad/vaskerom
Praktisk bod/garderobe
Romslig uteplass
Nærhet til grøntområder
Sentral beliggenhet på Nitteberg
Kort vei til buss og turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0089/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nitteberglia 3, 2007 KJELLER
Gnr 33, bnr 49, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 49, snr 58 (ideell andel 1/57) i Lillestrøm kommune

Selger
Valentina Lota

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
177 894,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 167 894,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 170,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 260,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 260,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 273 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 286 154,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Standard
Velkommen til en lys og tiltalende 3-roms leilighet med gjennomført standard, moderne løsninger og en arealeffektiv planløsning. Leiligheten har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for godt naturlig lys og en luftig romfølelse.

Kjøkkenet fremstår stilrent med moderne fronter, integrerte hvitevarer, god benkeplass og praktiske oppbevaringsløsninger. Den åpne løsningen mot stuen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens soverom 2 egner seg godt

som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er moderne og delikat, med dusjsone, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og har praktiske oppbevaringsmuligheter. I tillegg disponerer boligen gode lagringsløsninger, herunder innvendig bod/garderobe. Fra leiligheten er det enkel adkomst til hyggelig uteplass og nærliggende grøntområder.

Dette er en lettstelt og moderne leilighet som passer godt for både førstegangskjøpere, par, små familier eller deg som ønsker en praktisk bolig med god standard.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Avtrekk (Bad - 1. etasje)
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

- Ventilasjon
Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av anlegget de siste to årene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV-benk
- En benk i gangen
- En benk i stuen
- Lampe over spisebordet
- Lampe i gangen samt speil i gangen følger ikke med i salget

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3239 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 534,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader: 5 998
Garasjeplass 1 stk: 262
Stipulerte avdrag: 348
Stipulerte renter: 1 877
Tilknytningsavgift bredbånd: 49
Total: 8 534

Styret vedtok økning på felleskostnadene på 52% fra 01.01.2026. I løpet av første kvartal vil felleskostnadene bli revidert i forbindelse med lånopptak for å fikse større vedlikeholdsoppgaver og byggtekniske feil fra når boligsameiet ble bygget. Estimert beløp p.t. er kr 19.360.000,- og tilbud fra diverse banker er innhentes

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig forsikring kr 2 672,- pr år.
- Kabel TV/internett fra Altibox kr 500,- pr mnd.

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

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende eier har tegnet abonnement via Altibox ca. kr. 500 pr. mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillestrømtoppen 1 boligsameie, orgnr. 921233639

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 57 boligseksjoner og en næringsseksjon fordelt på en bygning.
- Den enkelte seksjon har tildelt eierandel 1/58 av næringsseksjon 58 (parkeringskjeller).
- Sameiet har avtale med Svendsen vaktmester & vedlikeholdsservice AS om vaktmestertjeneste. Vaktmester utfører kontroll og sender rapport til styret hver uke.
- Svendsen vaktmester utfører også renhold av fellesarealene 1 gang pr uke.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styret har i perioden hatt særlig fokus på å sikre både byggets tekniske tilstand og sameiets økonomi.

Det er gjennomført et grundig forarbeid med tekniske undersøkelser av bygget. Dette har resultert i oppstart av et omfattende rehabiliteringsprosjekt for utbedring av balkonger og
svalganger. A. Hansen er valgt som entreprenør og OPAK som byggherres representant.

Prosjektet er nå godt i gang. Videre har styret inngått en totalavtale med Bravida innen brann, rør, ventilasjon og elektro, inkludert en strukturert vedlikeholdsplan, til forbedrede betingelser.
Det er også gjennomført bytte av vaktmesterleverandør, som har gitt betydelige kostnadsbesparelser, samt reforhandling av internettavtalen med Altibox.

Samlet sett har styrets arbeid bidratt til en vesentlig styrking av sameiets økonomi, og sameiet har gått fra underskudd til en balansert og sunn drift.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 177 894,-pr. 14.06.2026

Handelsbanken 6,55%
Annuitetslån, Info pr 14.06.26
Term pr. år: 12
Total restgjeld: 10 000 000
Løpetid: 27.04.26-31.12.56

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 489 111.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres ikke pliktig dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88076564

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 472 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

På Kjeller finner du Nylendlia Skisenter som er et kommunalt alpinanlegg som passer for alle - både store og små. Nedre Romerike Alpinklubb (NeRo Alpin) som har sin base i Nylendlia skisenter har som målsetting å skape et godt alpinmiljø. Videre er det kort vei til Åråsen stadion, hvor Lillestrøm spiller sine hjemmekamper. Nær Åråsen ligger Skedsmohallen med omkringliggende idrettsanlegg, samt Sørum fritidsgård med ridesenter.

Fra boligen er det også kort vei til Lillestrøm. Du kan blant annet sykle ned til Nebbursvollen friluftsbad, et flott badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Kjeller, Rema 1000 Åråsen, Kiwi Holt Vestvollen og Rema 1000 Holt Vestvollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er "Holtveien". Bussholdeplassen ligger ca. 5 min gange fra boligen. Buss "340 Lillestrøm" går hver halvtime store deler av dagen. I tillegg er det express busser som tar deg med til Oslo på 30 minutt. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på BANENOR sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Kjeller skole (1-10 trinn). Skolen åpnet først høsten 2010. Det er ca. 580 elever ved skolen, fordelt på 25 klasser. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Ris løkka, Espira kunnskapsbyen og Kjeller barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.11.21.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei, felles grøntareal, turdrag, gate med fortau, felles avkjørsel mm.

Eiendommen ligger i et område hvor grunnen består av sammenhengende hav- og fjordavsetning (stedvis med stor mektighet). Arealet er under marin grense, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire i grunnen. Det er moderat aktsomhetsgrad for radon i området.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/33/49/12:
25.11.2016 - Dokumentnr: 1096170 - Erklæring/avtale
Rett til å knytte seg til sekundærnett for fjernvarme
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 824521 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/4591

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 668,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 793,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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.

Nitteberglia 3

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.)	**15 min**
795 elever, 35 klasser	1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.)	**16 min**
302 elever, 23 klasser	1.5 km
Lillestrøm videregående skole	**7 min**
800 elever, 34 klasser	3.1 km
Skedsmo videregående skole	**7 min**
1000 elever	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kjeller skole - Lillestrøm Kom...	**16 min**
Recharge Esso Kjellerholen	**16 min**

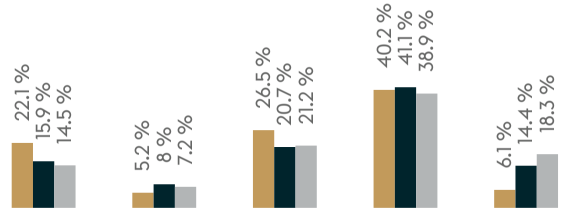
Offentlig transport

Holtveien	**5 min**
Linje 340	0.5 km
Lillestrøm stasjon	**9 min**
Totalt 10 ulike linjer	4.1 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km
Oslo Gardermoen	**24 min**

Barnehager

Espira Kunnskapsbyen barnehage...	**9 min**
135 barn	0.7 km
Toppen barnehage (1-5 år)	**11 min**
64 barn	1 km
Holthagen barnehage (0-5 år)	**16 min**
61 barn	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

Sollia terrasse - balløkke	14 min
Tandberg - balløkke	17 min
Lillestrøm Arena	7 min
Sterkere Trening	7 min

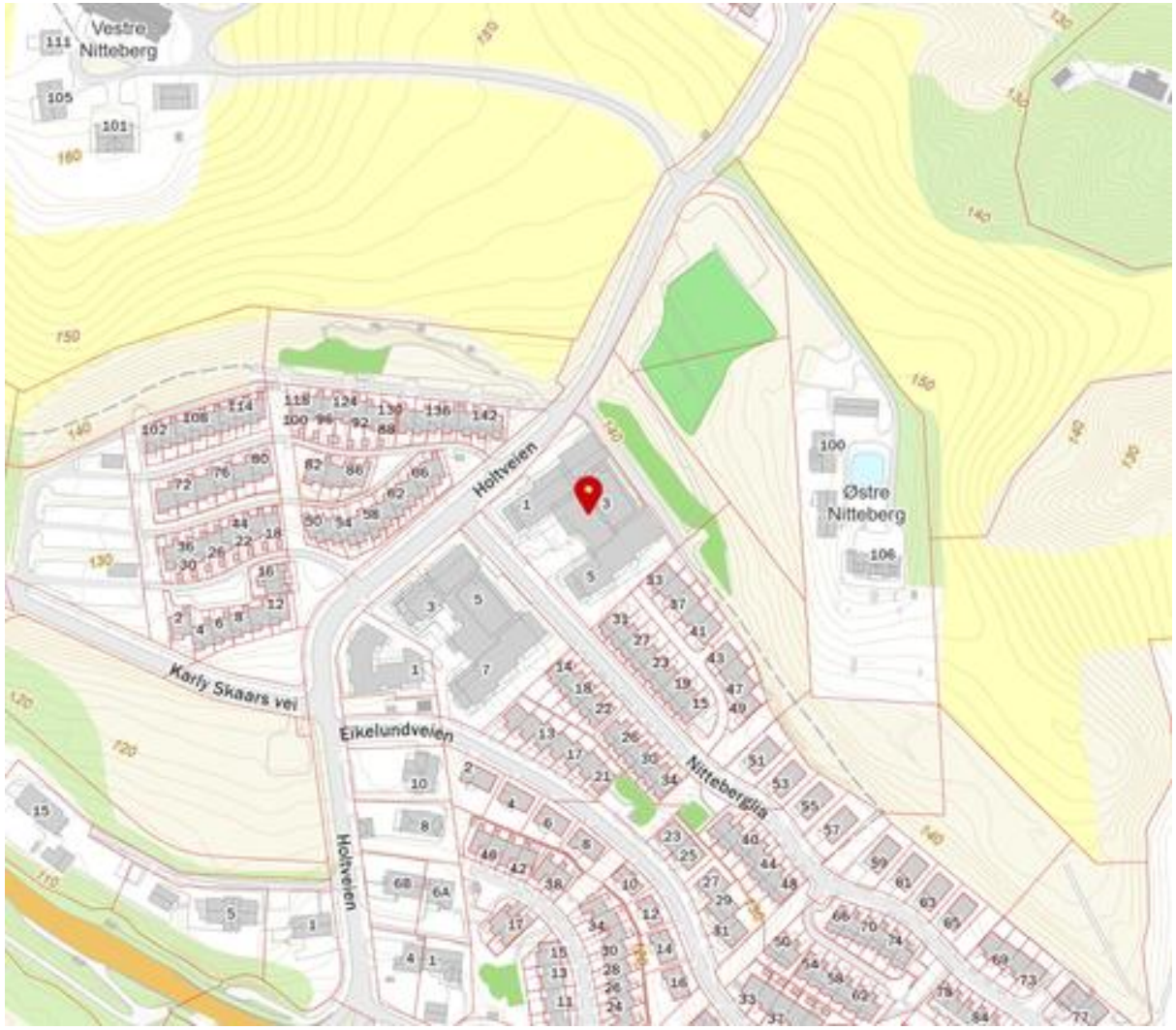
«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Nitteberglia 3, 2007 KJELLER

Rapportutkast – ikke for publisering eller deling

Leilighet | Byggeår: 2018 | BRA-i: 61 m²

Norske Boligrapporter NITO

Norske Boligrapporter AS | Befaringsdato: 03.06.2026
Nitteberglia 3 | Matrikkel: 3205-33/49/0/12 | Referanse: 2026-0900

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 03.06.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

På befaringstidspunktet var utearealer under ombygging og dører stengt av. Slik at en helhetlig vurdering ikke var mulig. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

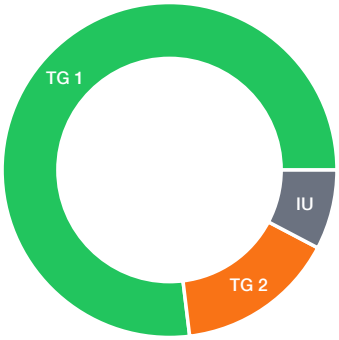
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (2)

Avtrekk (Bad - 1. etasje)
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Ventilasjon
Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av anlegget de siste to årene.

IU – Ikke undersøkt (1)

Balkong/terrasse ol.

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Balkong/terrasse ol.

IU

Hellebelagt platting, målt til ca. 10 m².

Himmelretning: Nord

Vurderte forhold og avgrensninger

På befaringstidspunktet var utearealer under ombygging og dører stengt av. Slik at en helhetlig vurdering ikke var mulig. Videre undersøkelser anbefales.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Plater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 45 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.
  Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet på badet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

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

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller kontroll av anlegget de siste to årene.
  Konsekvens: Manglende jevnlig service kan føre til redusert driftssikkerhet, kortere levetid og økt risiko for feil. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som TG 2. Det anbefales service eller kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Nei**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
66 m²	**61 m²**	**5 m²**	**-**	**10 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2018)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
1. etasje	61 m²	-	-	**61 m²**	10 m²
Sum Leilighetsbygg	**61 m²**	**5 m²**	**-**	**66 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bod, Entré, To soverom, Kjøkken, Stue, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,48 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Nytt kjøkken og gulv i leiligheten.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Skred- eller flomfare

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

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Nitteberglia 3, 2007 KJELLER**
Matrikkel: **3205-33/49/0/12**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Valentina Lota**

Kunde: **Valentina Lota**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **03.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Valentina Lota (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **03.06.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525

Norske Boligrapporter

Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nitteberglia 3, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Valentina Lota

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91085131
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0089/26

5023 Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 07.05.2026
Sted: Olavsgaard Hotell, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
21 av 57 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Konstituering i henhold til vedtak

For:

> "Sølve Brekke fra BORI BBL velges til møteleder. En frivillig seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot:

> "Konstitueringen er ikke godkjent."

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. Januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding.
Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.
Årsmeldingen legges ved og tas til etterretning.

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 525 678 (mot budsjett 3 179 683)
Utgifter: 4 059 111 (mot budsjett 3 709 102)

Resultat: 489 111 (mot budsjett -529 419)
Disponible midler pr 31.12: 987 506

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansene mellom budsjett og regnskapet for 2025 kommer av forskjellige årsaker.

Differansen ved inntektene kommer av kapitalinnkrevingene som skjedde i løpet av året, og årsaken til disse innkrevingene var forskjellige. Den første kapitalinnkrevingen kom av å kunne gjøre opp utestående leverandørgjeld med boligsameiets leverandører, ettersom boligsameiet ikke hadde nok midler til å dekke faktura på det tidspunktet. Den andre kapitalinnkrevingen hadde som formål og både dekke utestående leverandørgjeld, i tillegg til å styrke boligsameiets arbeidskapital nok til å holde ut året uten å endre på felleskostnadene.
Det ble i tillegg krevd inn midler på vegne av Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom, ettersom årsmøtet der vedtok å kreve inn kr. 500 per seksjonseier for å kunne vedlikeholde fjernvarmeanlegget. Grunnet det felleseiendommen operer med et desentralisert eierregister måtte boligsameie fungere som en mellomstasjon ved innkrevingen.

Boligsameiet har i tillegg mottatt inntekter utenfor felleskostnadene som for eksempel forsikringsoppgjør med forsikringsselskapet, og ladeinntekter fra boligsameiets ladestasjoner.

Differansene ved kostnadene kommer av både større kostnader tilknyttet drift og vedlikehold enn det som var budsjettert, i tillegg til kostnader som ikke var tidligere budsjettert for. Et kraftig avvik er vedlikehold av garasjeanlegget til boligsameiet, som var betydelig større enn det som var budsjettert for. Ved siden av garasjeanlegget har det også kommet vedlikeholdskostnader tilknyttet bygningen og elektriske anlegg for å nevne noen eksempler. Det har i tillegg vært større driftskostnader en budsjettert, der driftskostnader tilknyttet garasjeanlegget har de største avvikene. Dette kommer av at det enten tidligere ikke ble budsjettert for, eller det var ikke forventet at driftskostnadene skulle være så høye i løpet av året. Det har i tillegg vært større driftskostnader tilknyttet leverandøren Viscenario grunnet styrets oppdagelse at det manglet både tilganger og dokumenter tilhørende boligsameiet, som det ikke er tidligere budsjettert for.

Det må i tillegg informeres om i forveien at budsjettert beløp tilknyttet rehabiliteringsprosjektet boligsameiet skal gjennom i løpet av 2026 var basert på daværende informasjon og opplysninger. Etter at budsjettet ble ferdigstilt mottok styret oppdaterte opplysninger angående kostnadene tilknyttet rehabiliteringsprosjektet, som er det beløpet som ble presentert på tidligere beboermøte.

Styrets forslag:

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot:

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Det foreslås at styrehonoraret for perioden settes til kr. 125 000 for perioden 2025/2026.
(Størrelsen på honoraret har vært det samme siden 2024)
Honoraret fordeles som følger:
- Styrelder Lars Ragnar Kristian: kr. 50 000
- Styremedlem Anne Karine Hasle: kr. 25 000
- Styremedlem Rune Jarl Randulf: kr. 25 000
- Varamedlem Lotte Christine Melby: kr. 25 000

Styrehonorar:

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 125 000, og fordeles i henhold til forslaget

Mot:

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 5: Styrehonorar til tidligere vara-/styremedlem

Lagt frem av styret på vegne av Sofie Trovåg.

Styret har fått en henvendelse fra tidligere styreleder Sofie Trovåg. Henvendelsen fra tidligere styreleder er at tidligere varamedlem, Daniel Kongshaug, for perioden de satt som styremedlem, som var fra perioden desember 2024 til mai 2025. Ifølge tidligere styreleder mottok Daniel kun betalt for perioden desember 2024, og ikke for periodene frem til mai 2025. Av den grunn har tidligere styreleder henvendt seg til styret for å få utbetalt restbeløpet til Daniel.

Styret har en utfordring med denne henvendelsen, og det er at årsmøtet vedtar styrehonorarets størrelse som styret skal motta i godtgjørelse for sitt arbeid i

boligsameiet. Styrehonoraret for perioden 2024/2025 ble utbetalt i sin helhet til forrige styresammensetning i henhold til hvordan de fordelte beløpet mellom seg. Av den grunn må årsmøtet behandle denne saken ved siden av styrehonoraret, ettersom både tidligere styreleder og tidligere vara-/styremedlem ikke lenger er seksjonseiere i boligsameiet.

Styret mener sameiet ikke skal belastes for denne ekstra kostnaden. Det er det forrige styret som skulle ha satt av penger til denne utgiften i sitt styrehonorarbudsjett for 2024/2025.

Årsmøtet bestemmer om Daniel skal motta godtgjørelse for sin rolle som styremedlem i perioden januar til mai 2025. Ifølge tidligere styreleder er dette beløpet på kr. 7 166,67.

For:

Årsmøtet godkjenner utbetaling av restbeløpet på kr. 7 166,67 til Daniel Kongshaug for perioden januar til mai 2025

Mot:

Årsmøtet godkjenner ikke utbetalingen av restbeløpet til Daniel Kongshaug

Vedtak: Enstemmig avslått

Sak 6: Endring av vedtektene punkt 5, 5-1

Lagt frem av styret.

Styret ønsker å åpne for fleksibilitet knyttet til betjening av boligsameiets felles lån, og foreslår at boligsameiet inngår avtale med forretningsfører om dette. Se vedlegg for avtale og erklæring. Det må inntas en ny bestemmelse i boligsameiets vedtekter punkt 5, 5-1.

Følgende tekst foreslås inntatt som nytt punkt 5-1 (7):

«Årsmøtet har den 07.05.2026 vedtatt at seksjonseierne gis anledning til å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at seksjonseiere en gang årlig, når styret beslutter, gis mulighet til å innfri seksjonens forholdsmessige andel av felleslån. Ved slik nedbetaling av andel felleslån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Innfrielse fritar ikke seksjonseier for det solidaransvar sameiet har overfor banken»

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Boligsameiets vedtekter er vedlagt.

Styrets forslag:

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringen og vedtektene oppdateres med nytt punkt og foreslått tekst

Mot:

Årsmøtet godkjenner ikke forslaget om vedtektsendringen

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 7: Etablering av kameraovervåking i fellesarealer

Lagt frem av styret

Sameiet har over tid hatt flere konkrete hendelser knyttet til uvedkommende opphold, forsøpling og uønsket aktivitet i fellesarealene. Det er også observert personer med stikkvåpen og narkotikarelatert aktivitet, hvor politiet har vært involvert. Dette skaper utrygghet for beboerne og kan medføre økonomiske konsekvenser for sameiet.

Styret vurderer derfor kameraovervåking i utvalgte fellesarealer som garasje, bodområder og trapperom for å bidra til både forebygging og dokumentasjon av uønskede hendelser.

Styrets vurdering:
Styret mener tiltaket er nødvendig og forholdsmessig for å ivareta sikkerhet, trygghet og sameiets økonomiske interesser.

Alternative tiltak som økt kontroll, adgangsbegrensning og andre forebyggende tiltak er vurdert, men anses ikke tilstrekkelige alene.

Kameraovervåkingen vil etableres og driftes i tråd med gjeldende personvernregelverk og retningslinjer fra Datatilsynet.

- Opptak benyttes kun ved behov
- Tilgang begrenses til personer med tjenstlig behov
- Opptak slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre lagring er nødvendig i konkrete saker
- Det vil bli tydelig informert om overvåkingen gjennom skilting og informasjon til beboerne

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å etablere kameraovervåking i sameiets

fellesarealer, herunder garasjeanlegg, trapperom og bodområder.

Kameraovervåkingen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende personvernregelverk og retningslinjer fra Datatilsynet, herunder krav til formål, informasjon, lagringstid og tilgangsstyring.

Opptak kan benyttes som dokumentasjon ved skadeverk, mislighold eller andre uønskede hendelser, og kan ved behov utleveres til politiet.

Styret gis fullmakt til å beslutte endelig løsning, plassering og gjennomføring innenfor rammene av dette vedtaket.

Dette må i tillegg føres i vedtektene, Av den grunn foreslås det i tillegg at et nytt punkt 2-4 legges til i boligsameiets vedtekter.

Forslag til nytt punkt 2-4 i vedtektene:
"2-4 Bestemmelse om kameraovervåkning

Boligsameiet kan etablere kameraovervåkning i fellesarealer når dette anses nødvendig for å ivareta sikkerhet, forebygge skadeverk eller andre uønskede hendelser.

Kameraovervåkningen skal skje i samsvar med gjeldende personvernregelverk, og det skal sikres tydelig informasjon, begrenset tilgang til opptak og forsvarlig lagring og sletting."

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Styrets forslag:

Årsmøtet sier seg enig med styrets forslag. Nytt punkt 2-4 legges til i boligsameiets vedtekter med foreslått tekst

Mot:

Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 8: Fjerning av punkt 10 i vedtektene

Lagt frem av styret

Forretningsfører har gjort styret oppmerksom på boligsameiets vedtekter punkt 10 ikke lenger er aktuelle å følge. Punkt 10 lyder som følger:

"Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l. Det er inngått en 5 års forretningsføreravtale med BORI."

Boligsameiets er på dette tidspunktet etablert og overlevert, samt at utbygger har vært konkurs noen år. avtalen med BORI som nevnes er på dette punktet eldre enn 5 år, og er dermed ikke lenger aktuell å følge. Av den grunn forslår styret å fjerne punkt 10 i sin helhet, både for å oppdatere vedtektene etter faktiske forhold, og for å rydde opp i vedtektene.

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Styrets forslag:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag og punkt 10 i vedtektene fjernes

Mot:
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 9: Personvalg

Det må velges 2-4 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer under årets årsmøte for å overholde boligsameiets vedtekter angående styresammensetningen.

Styret har fremmet følgende forslag til kandidater til styret:
- Lotte Christine Melby velges som styremedlem for 2 år.
- Rune Jarl Randulf stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.
- Anne Karine Halse stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.
- Elisabeth Dahlen Syversen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Hvis det er av interesse å sitte i styret, er det mulig å melde inn denne interessen til styret i forveien av årsmøtet. Det er også mulig å stille som kandidat direkte under sakens

behandling i årsmøtet.

Styreleder (2 år)
Lars Ragnar Kristiansen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Forslag til valg: Lotte Christine Melby

Valgt ble: Lotte Christine Melby

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Forslag til valg: Rune Jarl Randulf

Anne Karine Halse

Valgt ble: Rune Jarl Randulf

Anne Karine Halse

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Forslag til valg: Elisabeth Dahlen Syversen

Valgt ble: Elisabeth Dahlen Syversen

Årsmøtet ble hevet: 18:24

Protokollen undertegnes av:

Sølve Brekke /s/ Møteleder	Lars Ragnar Kristiansen /s/ Frivillig seksjonseier

Etter møtet består styrets sammensetning av:

Styreleder (2 år):	Lars Ragnar Kristiansen	valgt i 2025
Styremedlem (2 år):	Lotte Christine Melby	valgt i 2026
Styremedlem (1 år):	Rune Jarl Randulf	valgt i 2026
Styremedlem (1 år):	Anne Karine Halse	valgt i 2026
Varamedlem (1 år):	Elisabeth Dahlen Syversen	valgt i 2026

Innkalling til
Ordinær generalforsamling

5023 Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

DATO

7. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Olavsgaard Hotell, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

Innkalling til ordinær generalforsamling 07.05.2026 for 5023 Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Møtested: Olavsgaard Hotell, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 5023 Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Styrehonorar til tidligere vara-/styremedlem

Sak 6: Endring av vedtektene punkt 5, 5-1

Sak 7: Etablering av kameraovervåking i fellesarealer

Sak 8: Fjerning av punkt 10 i vedtektene

Sak 9: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering i henhold til vedtak

For

"Sølve Brekke fra BORI BBL velges til møteleder. En frivillig seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Konstitueringen er ikke godkjent."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. Januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.
Årsmeldingen legges ved og tas til etterretning.

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 525 678 (mot budsjett 3 179 683)
Utgifter: 4 059 111 (mot budsjett 3 709 102)

Resultat: 489 111 (mot budsjett -529 419)
Disponible midler pr 31.12: 987 506

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansene mellom budsjett og regnskapet for 2025 kommer av forskjellige årsaker.

Differansen ved inntektene kommer av kapitalinnkrevingene som skjedde i løpet av året,og årsaken til disse innkrevingene var forskjellige. Den første kapitalinnkrevingen kom av å kunne gjøre opp utestående leverandørgjeld med boligsameiets leverandører, ettersom boligsameiet ikke hadde nok midler til å dekke faktura på det tidspunktet. Den andre kapitalinnkrevingen hadde som formål og både dekke utestående leverandørgjeld, i tillegg til å styrke boligsameiets arbeidskapital nok til å holde ut året uten å endre på felleskostnadene.
Det ble i tillegg krevd inn midler på vegne av Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom, ettersom årsmøtet der vedtok å kreve inn kr. 500 per seksjonseier for å kunne vedlikeholde fjernvarmeanlegget. Grunnet det felleseiendommen opperer med et desentralisert eierregister måtte boligsameie fungere som en mellomstasjon ved innkrevingen.

Boligsameiet har i tillegg mottatt inntekter utenfor felleskostnadene som for eksempel forsikringsoppgjør med forsikringsselskapet, og ladeinntekter fra boligsameiets ladestasjoner.

Differansene ved kostnadene kommer av både større kostnader tilknyttet drift og vedlikehold enn det som var budsjettert, i tillegg til kostnader som ikke var tidligere budsjettert for. Et kraftig avvik er vedlikehold av garasjeanlegget til boligsameiet, som var betydelig større enn det som var budsjettert for. Ved siden av garasjeanlegget har det også kommet vedlikeholdskostnader tilknyttet bygningen og elektriske anlegg for å nevne noen eksempler. Det har i tillegg vært større driftskostnader en budsjettert, der driftskostnader tilknyttet garasjeanlegget har de største avvikene. Dette kommer av at det enten tidligere ikke ble budsjettert for, eller det var ikke forventet at driftskostnadene skulle være så høye i løpet av året. Det har i tillegg vært større driftskostnader tilknyttet

leverandøren Viscenario grunnet styrets oppdagelse at det manglet både tilganger og dokumenter tilhørende boligsameiet, som det ikke er tidligere budsjettert for.

Det må i tillegg informeres om i forveien at budsjettert beløp tilknyttet rehabiliteringsprosjektet boligsameiet skal gjennom i løpet av 2026 var basert på daværende informasjon og opplysninger. Etter at budsjettet ble ferdigstilt mottok styret oppdaterte opplysninger angående kostnadene tilknyttet rehabiliteringsprosjektet, som er det beløpet som ble presentert på tidligere beboermøte.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Det foreslås at styrehonoraret for perioden settes til kr. 125 000 for perioden 2025/2026.
(Størrelsen på honoraret har vært det samme siden 2024)
Honoraret fordeles som følger:
- Styrelder Lars Ragnar Kristian: kr. 50 000
- Styremedlem Anne Karine Hasle: kr. 25 000
- Styremedlem Rune Jarl Randulf: kr. 25 000
- Varamedlem Lotte Christine Melby: kr. 25 000

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 125 000, og fordeles i henhold til forslaget

Sak 5: Styrehonorar til tidligere vara-/styremedlem

Lagt frem av styret på vegne av Sofie Trovåg.

Styret har fått en henvendelse fra tidligere styreleder Sofie Trovåg. Henvendelsen fra tidligere styreleder er at tidligere varamedlem, Daniel Kongshaug, for peridoen de satt som styremedlem, som var fra perioden desember 2024 til mai 2025. Ifølge tidligere styreleder mottok Daniel kun betalt for perioden desember 2024, og ikke for periodene frem til mai 2025. Av den grunn har tidligere styreleder henvendt seg til styret for å få utbetalt restbeløpet til Daniel.

Styret har en utfordring med denne henvendelsen, og det er at årsmøtet vedtar styrehonorarets størrelse som styret skal motta i godtgjørelse for sitt arbeid i boligsameiet. Styrehonoraret for perioden 2024/2025 ble utbetalt i sin helhet til forrige styresammensetning i henhold til hvordan de fordelte beløpet mellom seg. Av den grunn må årsmøtet behandle denne saken ved siden av styrehonoraret, ettersom både tidligere styreleder og tidlgiere vara-/styremedlem ikke lenger er seksjonseiere i boligsameiet.

Styret mener sameiet ikke skal belastes for denne ekstra kostnaden. Det er det forrige styret som skulle ha satt av penger til denne utgiften i sitt styrehonararbudsjett for 2024/2025.

Årsmøtet bestemmer om Daniel skal motta godgjørelse for sin rolle som styremedlem i perioden januar til mai 2025. Ifølge tidligere styreleder er dette beløpet på kr. 7 166,67.

For
Årsmøtet godkjenner utbetaling av restbeløpet på kr. 7 166,67 til Daniel Kongshaug for perioden januar til mai 2025

Mot ★ **Styrets innstilling**
Årsmøtet godkjenner ikke utbetalingen av restbeløpet til Daniel Kongshaug

Sak 6: Endring av vedtektene punkt 5, 5-1

Lagt frem av styret.

Styret ønsker å åpne for fleksibilitet knyttet til betjening av boligsameiets felles lån, og foreslår at boligsameiet inngår avtale med forretningsfører om dette. Se vedlegg for avtale og erklæring. Det må inntas en ny bestemmelse i boligsameiets vedtekter punkt 5, 5-1.

Følgende tekst foreslås inntatt som nytt punkt 5-1 (7):

«Årsmøtet har den 07.05.2026 vedtatt at seksjonseierne gis anledning til å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at seksjonseiere en gang årlig, når styret beslutter, gis mulighet til å innfri seksjonens forholdsmessige andel av felleslån. Ved slik nedbetaling av andel felleslån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Innfrielse fritar ikke seksjonseier for det solidaransvar sameiet har overfor banken»

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.
Boligsameiets vedtekter er vedlagt.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
Årsmøtet godkjenner vedteksendringen og vedtektene oppdateres med nytt punkt og foreslått tekst

Mot
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget om vedtektsendringen

Sak 7: Etablering av kameraovervåking i fellesarealer

Lagt frem av styret

Sameiet har over tid hatt flere konkrete hendelser knyttet til uvedkommende opphold, forsøpling og uønsket aktivitet i fellesarealene. Det er også observert personer med stikkvåpen og narkotikarelatert aktivitet, hvor politiet har vært involvert. Dette skaper utrygghet for beboerne og kan medføre økonomiske konsekvenser for sameiet.

Styret vurderer derfor kameraovervåking i utvalgte fellesarealer som garasje, bodområder og trapperom for å bidra til både forebygging og dokumentasjon av uønskede hendelser.

Styrets vurdering:
Styret mener tiltaket er nødvendig og forholdsmessig for å ivareta sikkerhet, trygghet og sameiets økonomiske interesser.

Alternative tiltak som økt kontroll, adgangsbegrensning og andre forebyggende tiltak er vurdert, men anses ikke tilstrekkelige alene.

Kameraovervåkingen vil etableres og driftes i tråd med gjeldende personvernregelverk og retningslinjer fra Datatilsynet.
• Opptak benyttes kun ved behov
• Tilgang begrenses til personer med tjenstlig behov
• Opptak slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre lagring er nødvendig i konkrete saker
• Det vil bli tydelig informert om overvåkingen gjennom skilting og informasjon til beboerne

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å etablere kameraovervåking i sameiets fellesarealer, herunder garasjeanlegg, trapperom og bodområder.

Kameraovervåkingen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende personvernregelverk og retningslinjer fra Datatilsynet, herunder krav til formål, informasjon, lagringstid og tilgangsstyring.

Opptak kan benyttes som dokumentasjon ved skadeverk, mislighold eller andre uønskede hendelser, og kan ved behov utleveres til politiet.

Styret gis fullmakt til å beslutte endelig løsning, plassering og gjennomføring innenfor

rammene av dette vedtaket.

Dette må i tillegg føres i vedtektene, Av den grunn foreslås det i tillegg at et nytt punkt 2-4 legges til i boligsameiets vedtekter.

Forslag til nytt punkt 2-4 i vedtektene:
"2-4 Bestemmelse om kameraovervåkning

Boligsameiet kan etablere kameraovervåkning i fellesarealer når dette anses nødvendig for å ivareta sikkerhet, forebygge skadeverk eller andre uønskede hendelser.

Kameraovervåkningen skal skje i samsvar med gjeldende personvernregelverk, og det skal sikres tydelig informasjon, begrenset tilgang til opptak og forsvarlig lagring og sletting."

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
Årsmøtet sier seg enig med styrets forslag. Nytt punkt 2-4 legges til i boligsameiets vedtekter med foreslått tekst

Mot
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Sak 8: Fjerning av punkt 10 i vedtektene

Lagt frem av styret

Forretningsfører har gjort styret oppmerksom på boligsameiets vedtekter punkt 10 ikke lenger er aktuelle å følge. Punkt 10 lyder som følger:

"Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l. Det er inngått en 5 års forretningsføreravtale med BORI."

Boligsameiets er på dette tidspunktet etablert og overlevert, samt at utbygger har vært konkurs noen år. avtalen med BORI som nevnes er på dette punktet eldre enn 5 år, og er dermed ikke lenger aktuell å følge. Av den grunn forslår styret å fjerne punkt 10 i sinhelhet, både for å oppdatere vedtektene etter faktiske forhold, og for å rydde opp ivedtektene.

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Årsmøtet godkjennner styrets forslag og punkt 10 i vedtektene fjernes

Mot

Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Sak 9: Personvalg

Det må velges 2-4 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer under årets årsmøte for å overholde boligsameiets vedtekter angående styresammensetningen.

Styret har fremmet følgende forslag til kandidater til styret:
- Lotte Christine Melby velges som styremedlem for 2 år.
- Rune Jarl Randulf stiller til gjenvalg som styremdlem for 1 år.
- Anne Karine Halse stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.
- Elisabeth Dahlen Syversen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Hvis det er av interesse å sitte i styret, er det mulig å melde inn denne interessen til styreti forveien av årsmøtet. Det er også mulig å stille som kandidat direkte under sakens behandling i årsmøtet.

Kandidater til Styremedlem (2 år)
Lotte Christine Melby
Kandidater til Styremedlem (1 år)
Rune Jarl Randulf Anne Karine Halse
Kandidater til Varamedlem (1 år)
Elisabeth Dahlen Syversen

Styrets årsberetning

Styret har i perioden hatt særlig fokus på å sikre både byggets tekniske tilstand og sameiets økonomi.

Det er gjennomført et grundig forarbeid med tekniske undersøkelser av bygget. Dette har resultert i oppstart av et omfattende rehabiliteringsprosjekt for utbedring av balkonger og svalganger. A. Hansen er valgt som entreprenør og OPAK som byggherres representant. Prosjektet er nå godt i gang.

Videre har styret inngått en totalavtale med Bravida innen brann, rør, ventilasjon og elektro, inkludert en strukturert vedlikeholdsplan, til forbedrede betingelser.

Det er også gjennomført bytte av vaktmesterleverandør, som har gitt betydelige kostnadsbesparelser, samt reforhandling av internettavtalen med Altibox.

Samlet sett har styrets arbeid bidratt til en vesentlig styrking av sameiets økonomi, og sameiet har gått fra underskudd til en balansert og sunn drift.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 358 250	2 906 292	3 179 683	6 057 684
Annen driftsinntekt	2	167 428	50 919	0	0
Sum driftsinntekter		**4 525 678**	**2 957 211**	**3 179 683**	**6 057 684**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	142 625	142 625	142 625	142 625
Konsulenttjenester	4	131 198	106 347	112 482	127 581
Rep og vedlikehold	5	753 628	539 272	348 998	15 978 997
Forsikringer		238 471	226 002	249 000	263 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	983 719	836 932	1 100 000	1 132 000
Energi og fyring	7	1 075 195	1 011 644	1 107 000	1 133 999
Kabel-TV og telefoni	8	236 678	329 232	345 999	36 000
Driftskostnader	9	218 199	220 772	255 998	235 998
Kostnader til fellessameier		93 684	33 353	27 000	65 184
Andre driftskostnader	10	185 714	76 673	20 000	136 197
Sum driftskostnader		**4 059 111**	**3 522 852**	**3 709 102**	**19 251 581**
Driftsresultat før finansposter		**466 567**	**-565 640**	**-529 419**	**-13 193 897**
Finansielle poster					
Finansinntekt		23 066	19 114	0	0
Finanskostnad		523	205	0	1 350 000
Sum finansposter		**22 544**	**18 909**	**0**	**-1 350 000**
Årsresultat		**489 111**	**-546 731**	**-529 419**	**-14 543 897**
Overført til annen egenkapital	11	489 111	-546 731	0	0
Sum disponering		**489 111**	**-546 731**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		75 891	80 118
Kundefordringer		33 716	2 248
Sum fordringer		109 607	82 365
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 305 161	679 910
Sum omløpsmidler		**1 414 768**	**762 275**
SUM EIENDELER		**1 414 768**	**762 275**

Balanse 31.12.2025

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	987 506	498 395
Sum egenkapital		**987 506**	**498 395**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		415 684	247 373
Annen kortsiktig gjeld	12	11 578	16 508
Sum kortsiktig gjeld		427 262	263 880
Sum gjeld		**427 262**	**263 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 414 768**	**762 275**

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Lars Ragnar Kristiansen Styrets leder	Anne Karine Halse Styremedlem	Rune Jarl Randulf Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 57 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.33.49 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 661 912	2 419 968	2 662 000	4 500 000
Ekstraordinære felleskostnader	1 210 014	0	0	0
Stipulerte renter	0	0	0	1 350 000
Kabel TV/bredbånd	314 640	314 640	345 999	36 000
Parkeringsplasser	171 684	171 684	171 684	171 684
Sum felleskostnader	**4 358 250**	**2 906 292**	**3 179 683**	**6 057 684**

Ekstraordinære felleskostnader består av ekstraordinær innkreving av midler for å gjøre opp gjeld med boligsameiets leverandører, og for å styrke boligsameiets arbeidskapital grunnet mangel på tilstrekkelig økning av de generelle felleskostnadene over en lengre periode.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	103 688	0	0	0
Sameie/velforening	28 500	0	0	0
Portåpner	5 000	6 124	0	0
El bil/ladeanlegg	30 240	44 795	0	0
Sum andre driftsinntekter	**167 428**	**50 919**	**0**	**0**

Andre inntekter består av forsikringsoppgjør med gjensidige, samt viderefaktureringer til seksjonseiere i boligsameiet. Sameie/velforening består av ekstraordinær innkreving utført på vegne for Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom, der hver seksjonseierne i boligsameiet er individuelt direkte forbruker hos felleseiendommen og den ekstraordinære innkreving ble vedtatt under årsmøtet til felleseiendommen.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	125 000	125 000	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625	17 625	17 625
Sum lønnskostnader	**142 625**	**142 625**	**142 625**	**142 625**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. gavekort til styremedlem Rune Randulf for innsats i å rydde søppel på boligsameiets fellesområder høsten 2025, mineralvann til beboermøtet avholdt 4. september 2025 og parkering i forbindelse med møte med BORI BBL angående boligsameiets økonomiske situasjon 11 august 2025, ref. note 12.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 250	5 188	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	102 483	97 789	102 483	106 581
Andre forvaltningstjenester	23 465	3 370	3 999	15 000
Sum konsulenttjenester	**131 198**	**106 347**	**112 482**	**127 581**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	18 063	0	0	0
Vedlikehold VVS	40 861	13 438	0	42 999
Vedlikehold elektro	73 985	0	0	18 999
Vedlikehold heis	29 153	89 568	48 999	30 000
Vedlikehold garasjer	487 514	317 319	200 000	750 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	5 133	0	6 000
Vedlikehold ventilasjon	17 330	75 384	69 999	18 999
Vedlikehold brannsikring	74 724	38 430	30 000	112 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	15 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**753 628**	**539 272**	**348 998**	**15 978 997**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	983 719	836 932	1 100 000	1 132 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**983 719**	**836 932**	**1 100 000**	**1 132 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	144 109	171 098	191 000	173 000
Fjernvarme	931 086	840 546	916 000	960 999
Sum energi og fyring	**1 075 195**	**1 011 644**	**1 107 000**	**1 133 999**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	236 678	329 232	345 999	36 000
Sum kabel-TV og telefoni	**236 678**	**329 232**	**345 999**	**36 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	45 626	48 720	50 000	48 000
Renholdstjenester	97 824	60 420	63 999	63 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	74 749	85 443	87 999	69 999
Gressklipping	0	26 189	54 000	54 000
Sum driftskostnader	**218 199**	**220 772**	**255 998**	**235 998**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	42 817	14 850	0	39 999
Driftskostnader ladeanlegg	74 332	13 355	9 000	27 000
Lyspærer, sikringer etc	0	2 025	3 000	3 000
Verktøy og redskaper	11 861	0	0	30 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	24 550	0	0
Nøkler, låser og skilt	19 665	14 918	5 000	15 999
Kontorrekvisita	326	0	0	0
Lisenser/software	27 911	3 625	0	15 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 222	0	0	0
Annen kontorkostnad	2 111	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	2 015	0	0	0
Øredifferanser	-16	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	3 350	3 000	4 200
Sum andre driftskostnader	**185 714**	**76 673**	**20 000**	**136 197**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	498 395	1 045 126
Tilført til/fra EK fra årets resultat	489 111	-546 731
Sum opptjent egenkapital 31.12	987 506	498 395
Annen egenkapital 31.12	987 506	498 395
Sum egenkapital 31.12	**987 506**	**498 395**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	11 578	15 861
Uopptjent inntekt	0	647
Sum annen kortsiktig gjeld	**11 578**	**16 508**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**498 395**	**1 045 126**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	489 111	-546 731
B. Årets endring i arbeidskapital	489 111	-546 731
C. Arbeidskapital 31.12	**987 506**	**498 395**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 414 768	762 275
- Kortsiktig gjeld	427 262	263 880
= Arbeidskapital 31.12	**987 506**	**498 395**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristiansen, Lars Ragnar	**2026-03-26**	**Halse, Anne Karine**	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Lars Ragnar

Identifikasjon

bankID Halse, Anne Karine

Navn	Dato
Randulf, Rune Jarl	**2026-03-19**

Identifikasjon

bankID Randulf, Rune Jarl

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

Til årsmøtet i Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrømtoppen 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 489 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 27. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.03.2026 18:41:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

Avtale om særfordelt lån med mulighet for nedbetaling (Individuell nedbetaling av lån).

Mellom **Lillestrømtoppen 1 Boligsameie, orgnr. 921233639** og BORI BBL er det inngått avtale om administrasjon av særfordelt lån med mulighet for nedbetaling.

Styret bekrefter med sin underskrift på nærværende avtale at de er kjent med følgende forhold:

Bankene anbefaler ikke individuell nedbetaling – dvs særfordeling - av felleslån i boligselskaper. Den viktigste begrunnelsen for dette er at banken vil forholde seg til sameiet, **og solidaransvar for felleslån beregnet ut fra den enkelte sameiers eierbrøk,** hvis sameiet skulle komme til å misligholde lånet. Den risiko som solidaransvaret medfører, kan virke salgshemmende ved salg der seksjonens andel av lån er innfridd.

En forutsetning for at særfordelt lån skal være mulig, vil være at lånet ikke er knyttet opp mot en fastrente.

Som forretningsfører for boligselskapet legger vi til grunn at følgende kriterier er oppfylt før inngåelse av avtalen:

1: Vedtak om å åpne for individuell nedbetaling av felleslån – særfordeling - inntas i vedtektene under punkt felleskostnader, og er fattet i årsmøte med 2/3 dels flertall.

Vedtaket bør minimum inneholde følgende formulering:

«Årsmøtet har den 07.05.2026 vedtatt at seksjonseierne gis anledning til å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at seksjonseiere en gang årlig, når styret beslutter, gis mulighet til å innfri seksjonens forholdsmessige andel av felleslån. Ved slik nedbetaling av andel felleslån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Innfrielse fritar ikke seksjonseier for det solidaransvar sameiet har overfor banken»

2: Nærværende avtale om administrasjon av ordningen inngås mellom boligselskapet, ved styret, og forretningsfører.

Det vil bli fakturert et etableringsgebyr ved oppstart av avtalen, samt et årlig administrasjonsgebyr. Dette er sameiets kostnad.

I tillegg belastes seksjonseier, som benytter seg av ordningen, et beløp pr innbetaling. Gebyret faktureres seksjonseier direkte fra forretningsfører.

3: Ved innfrielse plikter seksjonseier å undertegne en erklæring. Som innfrielse regnes også innbetaling av forholdsmessig andel av lånet før dette utbetales fra banken. Erklæringen (erklæringens ordlyd) vil følge med «Megleropplysningene» i forbindelse med salg. Eier har likeledes et selvstendig ansvar for å sørge for at erklæringens innhold er kjent for erverver av seksjonen, jfr. Avhendingslovens bestemmelser.

4: Innfrielse er kun mulig på gitte tidspunkt gjennom året. Dette tidspunkt fastsettes av styret i samråd med forretningsfører. Det forutsettes at erklæring er signert av seksjonseier, og oversendt forretningsfører før innbetaling finner sted til BORIs klientkonto innen fristen.

5: Styret/seksjonseierne er videre kjent med følgende vedrørende betjening av lånet:
Innkrevingen av felleskostnader til dekning av renter og avdrag skilles ut som egne fakturalinjer. Linjene reguleres av BORI i henhold til gjeldende lånevilkår og nedbetalingsplan. Innkrevingen avregnes overfor seksjonseierne ved behov.
Det gis ikke eget varsel for endringer i disse fakturalinjene.

NB! Ved nye låneopptak:
Seksjonseiere som innfrir sin andel av gjelden/innbetaler denne før lånet utbetales, slik at lånet må særfordeles, vil likeledes bli belastet kr 3 160 + mva.

Prisoversikt

Etableringsgebyr ved opprettelse og tilrettelegging i forretningsførers datasystem	Kr 14 740 + mva /pr.lån
Årlig vedlikehold og administrasjonskostnad	Kr 12 792 + mva/pr. lån
Kostnad ved innfrielse (belastes seksjonseier)	Kr 3 160 + mva/pr. innbetaling
Prisene vil bli justert årlig i tråd med forretningsførers generelle prisjustering.	

Lillestrøm, ……../…….2026

bori

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Forvaltningsdirektør

Styreleder/styremedlem ihht. firmaattest

Styremedlem ihht. firmaattest

Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg: eksempel på erklæring fra seksjonseier

Erklæring i forbindelse med nedbetaling av forholdsmessig andel / del av forholdsmessig andel av felleslån i Lillestrømtoppen 1 Boligsameie, orgnr. 921233639

Undertegnede erkjenner å være kjent med, og akseptere følgende forutsetninger:

I Eierseksjonssameier opptas lån uten sikkerhet i fast eiendom. Låneopptaket er således ett «blanco-lån» (usikret) hvor långiver forholder seg til eierseksjonssameiet under ett, uten å ta hensyn til at noen deltakere (seksjonseierne) kan ha «innfridd» sin forholdsmessige andel av lånet på vegne av sin seksjon.

Seksjonseierne har et solidaransvar etter sin eierbrøk. Dette medfører at dersom lånet misligholdes, eller av andre grunner kreves innfridd, kan kreditor kreve innfrielse av den enkelte seksjonseier etter eierbrøken i sameiet. I ytterste konsekvens betyr dette at en seksjonseier som har innfridd sin andel av lånet, fortsatt står ansvarlig overfor kreditor utad for sin forholdsmessige andel etter brøk, og kan kreves «en gang til».

Ved salg av seksjon plikter eier å gjøre erverver av seksjonen oppmerksom på dette solidaransvaret. I forbindelse med megleropplysninger, gitt av forretningsfører, vil det orienteres om forutsetningene for særfordelt lån-ordningen.

Innkrevingen av felleskostnader til dekning av renter og avdrag skilles ut som egne fakturalinjer. Linjene reguleres av BORI i henhold til gjeldende lånevilkår og nedbetalingsplan. Innkrevingen avregnes overfor seksjonseierne ved behov. Det gis ikke eget varsel for endringer i disse fakturalinjene.

----------o0o----------

Styret i Lillestrømtoppen 1 Boligsameie orienterer om at det åpnes for ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån, i tråd med ovenstående forutsetninger.

Ønske om innfrielse må meddeles forretningsfører ved signatur av denne erklæring innen **DD.MM.2026**

Total andel gjeld for sek xx er kr cccc Minste beløp ved innfrielse/delinnfrielse er kr. 50 000,- (evt. restgjeld dersom beløpet er lavere) Gebyr knyttet til innfrielsen tilkommer med kr. 2 995,- ink mva som må betales samtidig med innfrielsesbeløpet.

Beløpet må være innbetalt til BORI sin **klientmiddelkonto 621.05.70838**, innen **DD.MM.2026**

Beløp som mottas etter denne dato, eller uten at erklæring er signert, vil bli returnert til avsender. Dette gjelder også dersom erklæring er signert, men beløpet er mottatt for sent.

Fylles ut av seksjonseier:

Som eier og hjemmelshaver til sek xx i Lillestrømtoppen 1 Boligsameie bekrefter jeg/vi å være kjent med solidaransvaret for lånet, overfor kreditor, som hviler på seksjonen.

Jeg/vi ønsker allikevel å innfri/delinnfri min/vår forholdsmessige andel av lån:

NAVN: nn Seksjonseiers e-post: xx»nn.no

Ønsket innfrielsesbeløp (sett kryss):

□ kr vvvv (full innfrielse av andel lån inkl. gebyr kr. 2 995,-)

□ (dog min kr. 50.000 + 2 995, totalt 52 995,-)

Lilestrøm, _____(dato)

Forpliktende signatur(er): _____ _____

Signert erklæring returneres til sameiets forretningsfører Bori BBL:

Lillestrømtoppen 1 Boligsameie
v/Bori BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm Eller: forvaltning@bori.no

V E D T E K T E R

For

LILLSTRØM TOPPEN 1 BOLIGSAMEIE
org. nr. 921 233 639

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 20.06.2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 14.05.2020.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Sameiet består av 57 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 og bnr 49 Lillestrøm Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Boder er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Parkeringsarealene er seksjonert som næringsseksjon med 57 parkeringsplasser, 3 HC plasser, 32 parkeringsplasser i et multi-parkeringsanlegg og øvrige parkeringsplasser på «bakkeplan». Salg og fordeling av parkeringsplasser, foretas av utbygger.

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av fellesarealer som bla. lekeområder og ballplass, organisert i et realsameie «Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom». Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på området etter hvert som området utbygges. Driften er organisert med eget styre (består av en representant fra berørte boligselskaper) og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter BRA eller det styret i Felleseiendommen fastsetter.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier under rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem

som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal kun leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

I dom avsagt 27.02.2020 i Nedre Romerike tingrett så tilfredsstiller ikke overleverte HC-plasser fra utbygger til sameiet kravene til mål. Inntil dette blir rettet eller annet blir fastsatt ved dom disponerer ikke sameiet HC-plasser.

~~3 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en sameier eller en av seksjonseiernes hustandsmedlem har behov for HC plass.~~

~~Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.~~

~~Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.~~

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Det er strengt forbudt å oppbevare flytende gass, propan e.l. i kjellerbodene. Små mengder bensin, opptil 10 liter (f.eks i motorsykkeltank), kan etter søknad og tillatelse fra styret midlertidig oppbevares i hver enkelt bod.

3-2 Trivselsregler
Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, mm.

(3) Seksjonseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og instalasjoner som er felles for boligseksjonene.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, fjernvarme, kommunale avgifter, mm.

(3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på seksjonene

(4) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, og multi-parkerings-anlegg fordeles etter antall parkeringsplasser. Styret fastsetter garasjeleie.

(5) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

(6) Kostnader til drift av «felleseiendom» fordeles etter «fordelingsnøkkel BRA» totalt pr boligselskap. Fjernvarme betales etter totalt forbruk av berørte boligselskaper og avregnes etter BRA totalt pr boligselskap, jfr. p 5

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l. Det er inngått en 5 års forretningsføreravtale med BORI.

V E D T E K T E R

For

LILLSTRØMTOPPEN 1 BOLIGSAMEIE
org. nr. 921 233 639

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 20.06.2018.
Sist endret på ordinært årsmøte 14.05.2020. Sist endret på ordinært årsmøte 07.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lillestrømtoppen 1 Boligsameie

Sameiet består av 57 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 og bnr 49 Lillestrøm Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Boder er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Parkeringsarealene er seksjonert som næringsseksjon med 57 parkeringsplasser, 3 HC plasser, 32 parkeringsplasser i et multi-parkeringsanlegg og øvrige parkeringsplasser på «bakkeplan». Salg og fordeling av parkeringsplasser, foretas av utbygger.

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av fellesarealer som bla. lekeområder og ballplass, organisert i et realsameie «Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom». Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på området etter hvert som området utbygges. Driften er organisert med eget styre (består av en representant fra berørte boligselskaper) og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter BRA eller det styret i Felleseiendommen fastsetter.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier under rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal kun leies ut til seksjonseierne i sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

I dom avsagt 27.02.2020 i Nedre Romerike tingrett så tilfredsstiller ikke overleverte HC-plasser fra utbygger til sameiet kravene til mål. Inntil dette blir rettet eller annet blir fastsatt ved dom disponerer ikke sameiet HC-plasser.

~~3 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en sameier eller en av seksjonseiernes hustandsmedlem har behov for HC plass.~~

~~Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.~~

~~Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.~~

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

2-4 Bestemmelse om kameraovervåkning

Boligsameiet kan etablere kameraovervåkning i fellesarealer når dette anses nødvendig for å ivareta sikkerhet, forebygge skadeverk eller andre uønskede hendelser.

Kameraovervåkningen skal skje i samsvar med gjeldende personvernregelverk, og det skal sikres tydelig informasjon, begrenset tilgang til opptak og forsvarlig lagring og sletting.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Det er strengt forbudt å oppbevare flytende gass, propan e.l. i kjellerbodene. Små mengder bensin, opptil 10 liter (f.eks. i motorsykkeltank), kan etter søknad og tillatelse fra styret midlertidig oppbevares i hver enkelt bod.

3-2 Trivselsregler
Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold
4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, mm.

(3) Seksjonseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og installasjoner som er felles for boligseksjonene.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger

eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, fjernvarme, kommunale avgifter, mm.

(3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på seksjonene

(4) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, og multi-parkerings-anlegg fordeles etter antall parkeringsplasser. Styret fastsetter garasjeleie.

(5) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader og fordeles iht. fordelingsbrøk BRA i seksjonsbegjæringen.

(6) Kostnader til drift av «felleseiendom» fordeles etter «fordelingsnøkkel BRA» totalt pr. boligselskap. Fjernvarme betales etter totalt forbruk av berørte boligselskaper og avregnes etter BRA totalt pr boligselskap, jfr. p 5

(7) Årsmøtet har den 07.05.2026 vedtatt at seksjonseierne gis anledning til å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at seksjonseiere en gang årlig, når styret beslutter, gis mulighet til å innfri seksjonens forholdsmessige andel av felleslån. Ved slik nedbetaling av andel felleslån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Innfrielse fritar ikke seksjonseier for det solidaransvar sameiet har overfor banken

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet

flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

33/49/0/12

Tegnforklaring:

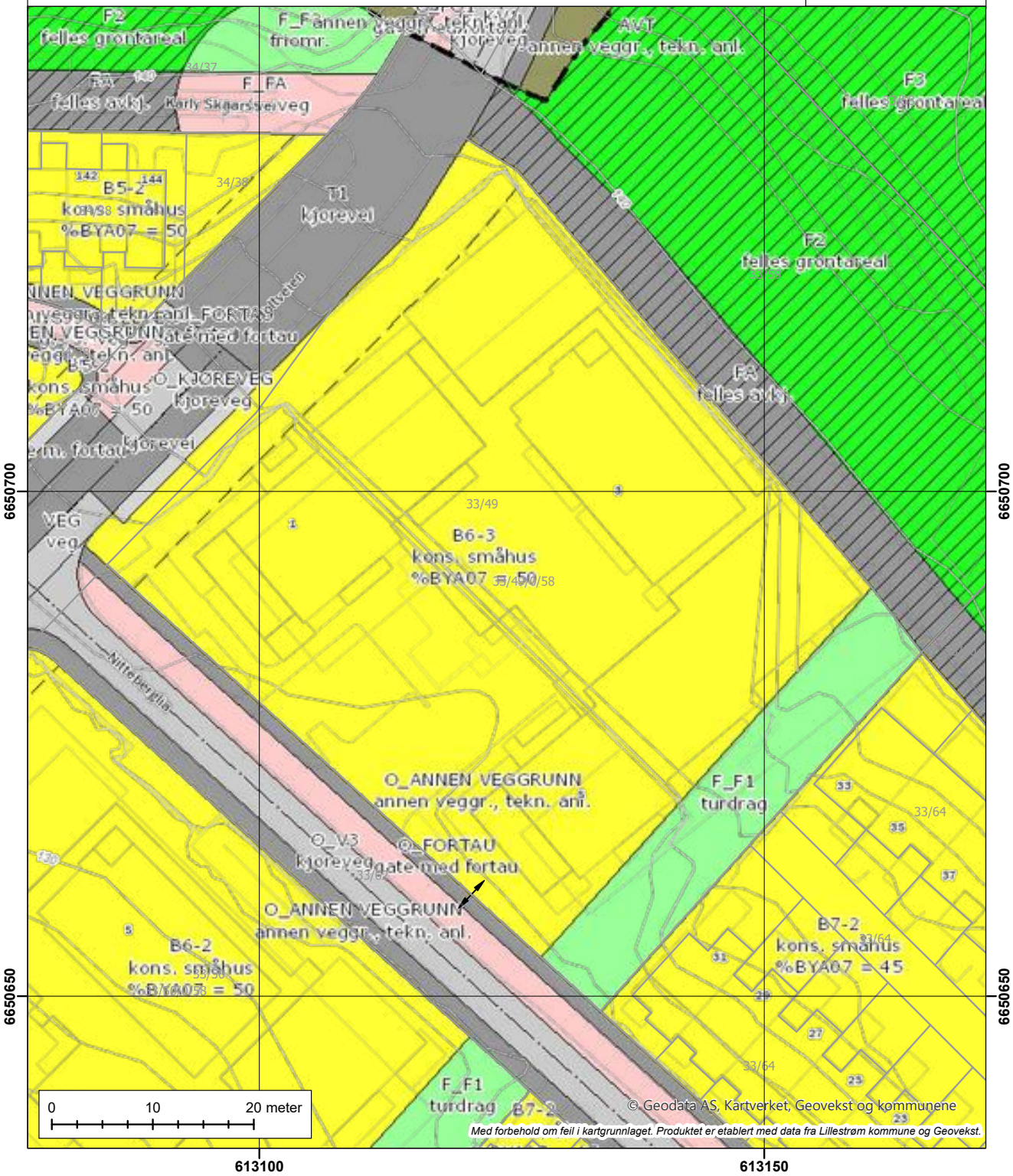
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3030 - Turdrag
- 3040 - Friområde
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

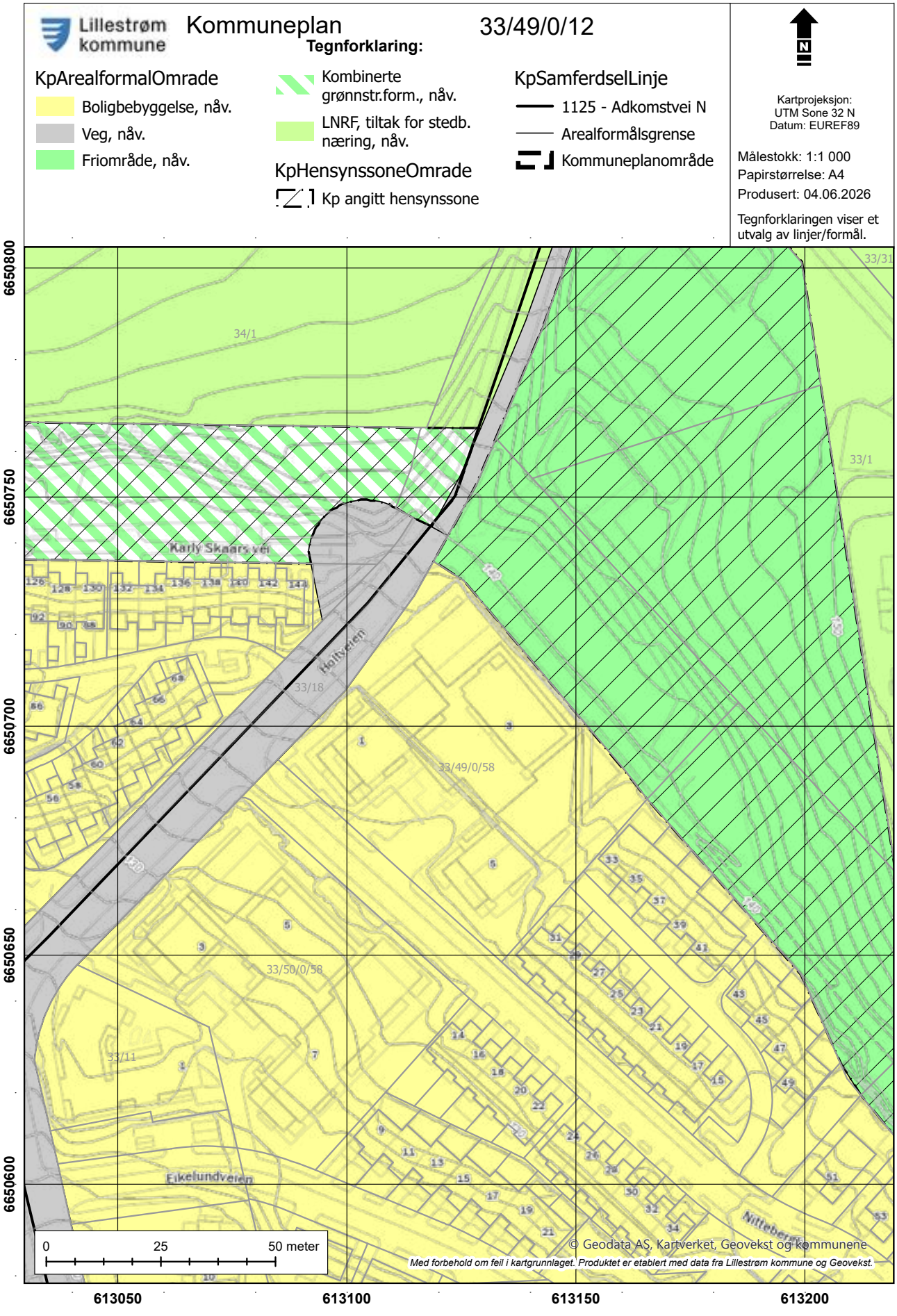
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
33/49/0/12
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Kombinerte grønnstr.form., nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6650800
6650750
6650700
6650650
6650600
613050
613100
613150
613200
Karly Skaars vei
Hoffveien
Eikelundveien
Nittebergveien
34/1
33/31
33/1
33/18
33/49/0/58
33/50/0/58
33/11
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.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

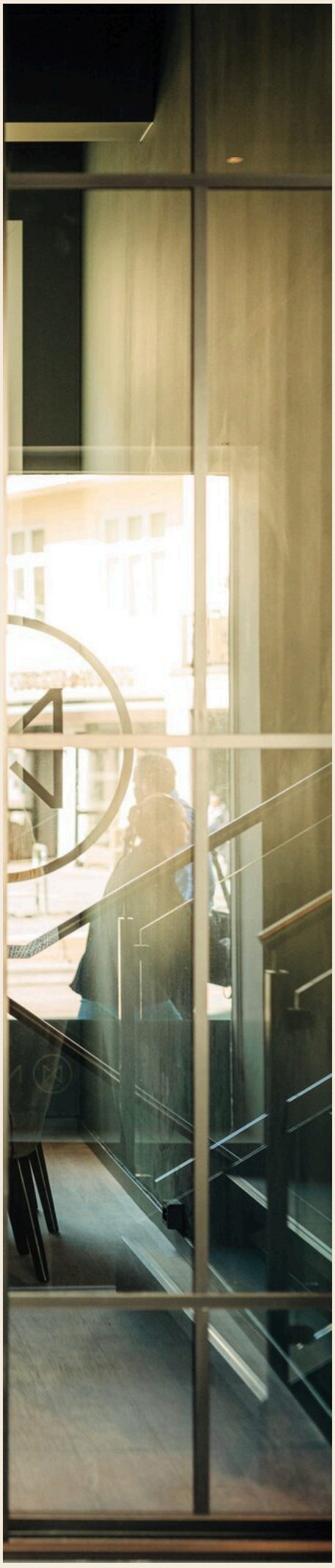
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nitteberglia 3 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 33, bnr 49, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 49, snr 58 (ideell andel 1/57) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Malin Goa
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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