NORDVIK

Nittebergsvingen 9

4 soverom | 165 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Nitteberg-svingen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
31	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne enderekkehus fra 2018 med flere uteplasser & takterrasse | Vannbåren gulvvarme | Populært og barnevennlig område

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**207 630,-**
Totalpris	**8 457 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 201,-**
BRA-i	**165 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

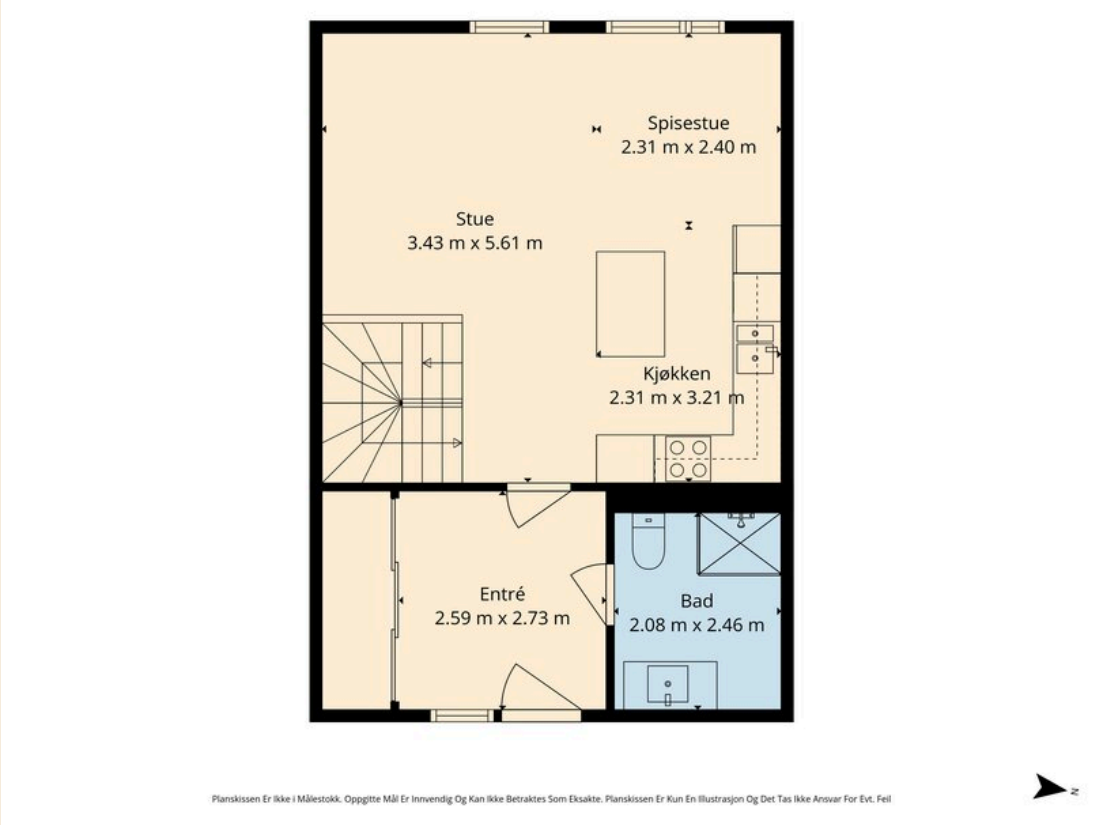
Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Nittebergsvingen 9 – et moderne, stilrent og familievennlig enderekkehus fra 2018 med gjennomtenkt planløsning og høy bokomfort. Rekkehuset byr på flere flotte uteplasser med gode solforhold. Her kan du nyte både balkonger, en romslig platting og en herlig takterrasse – perfekte soner for avslapning, sosiale sammenkomster og hyggelige sommerdager.

Boligen har en familievennlig planløsning med hele tre bad, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag for både små og store. Vannbåren varme, varmepumpe og balansert ventilasjon sørger for et energieffektivt og behagelig inneklima året rundt. Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Kjeller, kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



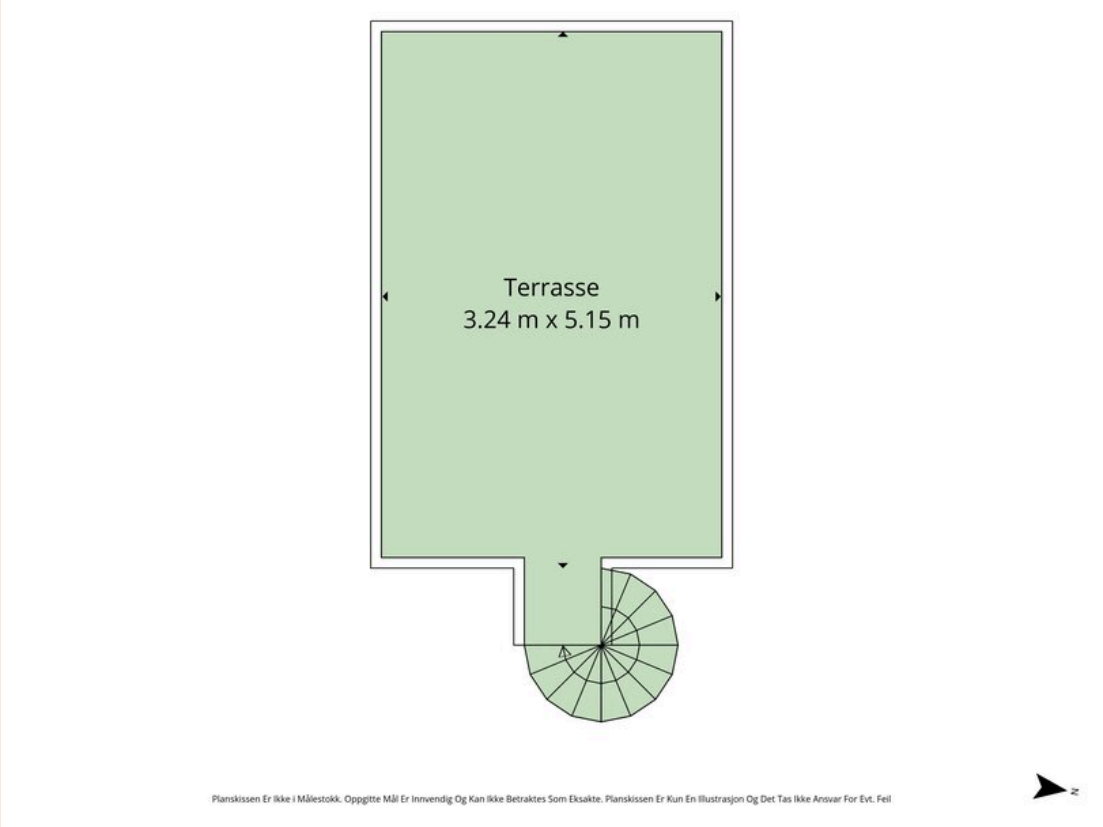


1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 58 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm





3. Etasje
Total BRA: 0 kvm

Videre kommer vi inn i herlig og delikat allrom med kjøkken og stue.





Boligen har et svært lekkert kjøkken, og kjøkkeninnredningen er praktisk utformet i L-form med en kjøkkenøy.

Det er slette, lyse fronter og mørk benkeplate.
Hvitevarene er integrerte.



I stuedelen kan man innrede med en hyggelig sofakrok.





Store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys til rommet.

Boligen har behagelig vannbåren gulvvarme i alle gulv.



Boligen har hele tre bad.
Dette har lyse veggfliser og
grå gulvfliser.





Det er dusjhjørne, toalett og
baderomsmøbel med speil.

Detaljbilde.











Ekstra rom, perfekt som kontor eller for ekstra oppbevaring.





Badet i denne etasjen har badekar, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rikelig med oppbevaringsplass i gode skapløsninger.







Hovedsoverommet er virkelig av det generøse slaget! Her er det plass til en stor dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig oppbevaring.





Fra soverommet er det utgang til to balkonger.

33097018119921



Balkong på soverommet er perfekt for morgenkaffen eller for lufting av sengetøy.





Her oppe får du fantastiske solforhold sommerstid!

Her kan du nyte vidstrakt utsikt.



Soverom 2.





Soverom 3. At alle soverom er samlet i samme etasje er praktisk for barnefamilien.







Soverom 4. Alle soverommene er malt i duse og behagelige farger.





Sameiet har hyggelige fellesarealer til glede for beboerne.





Velkommen til Nittebergsvingen 9!



Espira Kunnskapsbyen barnehage.





Kjeller Skole.

Lillestrøm Stasjon med regelmessige avganger med buss og tog.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0038/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nittebergsvingen 9, 2007 KJELLER
Gnr 33, bnr 79, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Børge Vold Iversen
Ingrid Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 472 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 29 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 14 kvm.

3. etasje:
TBA: 14 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, Stue, Bad, Bod, Annet rom, Utgang til platting på ca. 29 m²

2. etasje: Entré, Kjøkken/stue i åpen løsning, Bad, Bod

3. etasje: Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Utgang til balkonger og takterrasse

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen er et lyst og innbydende rom med store, lyse fliser på gulvet for enkel rengjøring, og lyse veggflater og downlights i himling. Det er en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter for rikelig med oppbevaring. Fra entréen er det direkte tilgang til et bad, og inn til stue/kjøkken.

Stue:
Boligen har to stuer, en i inngangsetasjen og en i 1. etasje. Stuen som ligger i tilknytning til kjøkkenet har plass til en sofa med tilhørende bord, og øvrig oppbevaring. Det er lys 1-stavs parkett på gulvet, og veggene er malt i moderne toner.
Stuen i 1. etasje er stor, og har plass til en større

sofagruppe med tilhørende bord og TV-møblement. Veggene er malt i en lys farge, og det er store vindusflater, samt utgang til terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lyst og delikat, og danner sammen med stuen et sosialt allrom. Kjøkkeninnredningen og frontene er lyse og slette som skaper et klassisk og tidløst inntrykk. Det er mørke benkeplater som gir en god kontrast. Det er rikelig med skap- og benkplass, og en praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaring. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, og det er plass til en hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom:
Rekkehuset har 4 soverom, alle samlet i 3. etasje. Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap, kontorpult og øvrig oppbevaring. Fra dette soverommet er det utgang til to balkonger, perfekt for morgenkaffen eller for lufting av sengetøy. De øvrige soverommene er også av god størrelse, og alle er malt i behagelige og moderne farger. Soverommene kan benyttes både som kontor og gjesterom ved behov.

Bad:
I boligen er det hele 3 bad, et i hver etasje. Alle badene har toalett, og badene i 2. og 3. etasje har dusjhjørne, mens badet i 1. etasje har badekar. Badet i 1. etasje har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og rikelig med oppbevaringsplass for vaskemidler og lignende. Alle badene har fliser på gulv og vegger og downlights i himling.

Parkering
Parkering i tilhørende carport i tilknytning til boligen, samt på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
1-stavs parkett i hele boligen
Heltre trapp med metallspiler og heltre håndløper
Glassdør mellom gang og stue/kjøkken i hovedetasje
Større servantskap og speil på bad
Digitale termostater i alle rom til vannbåren varme (boligen har vannbåren varme i alle gulv.)
Bad/vaskerom i 1 etg.
Flere spotter og dimmere
Elbil-lader
Platting ca. 30 m2 på bakkeplan utenfor verandadør i 1. etg.
Oppgradert hvitevarer på kjøkken, samt oppgradert kjøkken.
Oppgradert fliser i gang og på 2 av badene.
Alle boligene ble malt utvendig med to strøk sommeren 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 31. januar 2018.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. K2 elektro monterte ny utekontakt ifm. etablering av varmepumpe.
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. El-billader montert av faglært i 2020, men har ikke samsvarserklæring på laderen.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Utført rens av ventilasjonsanlegget i 2024 av nordisk ventilasjonsrens, da det er anbefalt å utføre dette hvert 5. år.
Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, både faglært og ufaglært. Ble montert varmepumpe av VPM AS i 2024. Ble bygget platting på bakkeplan i 2018 ved egeninnsats. Ble satt opp vegger i 1. etg ved egeninnsats i 2025 for å skille av stue og nytt disponibelt rom.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Rekkehus som er bygget i 2018. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse. Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utvendig > Dører: Dører må justeres.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme samt varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk i 2025 på 14 061 kWh. Dette inkluderer lading av to elbiler som benyttes til pendling. Strømforbruk vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3 047,-
Kabel-TV: 621,-
Målerleie og techemportalen: 74,-
Vedtektsfestet påslag for felles husvask: 459,-

Felleskostnadene inkluderer: forsikringer, konsulenttjenester, rep og vedlikehold, energi og fyring, kostnader til fellessameier, andre driftskostnader m.m.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi etter måler.

Kommunale avgifter
Kr 29 778,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 29 778,-. Dette inkluderer avfallsbrønn, vann og avløp. I 2025 ble det fakturert kr 24 321,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 585,- pr. 01.01.2025
Det ble fakturert kr 3585,- i eiendomsskatt på eiendommen i 2025.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 090 129,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 360 516,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber, betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nittebergsvingen Boligsameie, orgnr. 920347746

Om sameiet
Sameiet består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 79 Lillestrøm Kommune, Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene har bruksrett til Lillestrøm Panorama Felleseiendom. Felleseiendommen bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Nitteberg Panorama. Driften av fellesområde er organisert som et realsameie med egne vedtekter og styre. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter brøk (BRA) på aktuelle boligselskaper.

Styrets arbeid:

- Maleprosjektet 2025
- Sikring av gjerde ved akebakke mellom nr 36 og nr 38
- Samordning for innkjøp av luftfiltre
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan

Forretningsfører
Bori BBL

Informasjon om fellesgjeld
Ingen sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 052,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 901 502,-
Sum driftskostnader 2024: 819 119,-
Årsresultat 2024: 93 840,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87629110

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 85 kvm (Eiertomt)

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nittebergsvingen 9 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Kjeller, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en vurdering på 86 av 100 for trygghet og 68 av 100 for naboskap.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Kjeller skole, og Oks friskole. Videregående opplæring kan fås ved Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Holtveien bussholdeplass, hvor linje 340 går. Lillestrøm stasjon, som tilbyr 10 ulike linje.

For de yngste finnes det flere barnehager i nærheten, som Espira Kunnskapsbyen barnehage og Toppen barnehage. Holthagen barnehage finner du også.

Området tilbyr også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, med Lillestrøm Arena og Sterkere Trening.

Kjeller er et område som kombinerer det sentrale med det landlige, og gir en rolig og trygg atmosfære med lite støynivå, vurdert til 81 av 100. Dette gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil med nærhet til både natur og byliv.

Kjeller skole: 800 m
Oks: 900m
Lillestrøm videregående 2,1 km
Skedsmo videregående 1,4

Holdeplass Holtveien 200m
Lillestrøm stasjon 2,7 km

Espira kunnskapsbyen: 450m
Toppen bhg 1,1 km
Risløkka 800m
Holthagen 1,4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.02.2022.

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

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og nærliggende områder er regulert til samme formål, friområde nåværende og LNRF tiltak for stedb. næring nåværende.
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, turdrag og felles grøntareal.
Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/33/79/1:
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:79
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2018 - Dokumentnr: 979699 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2026 - Dokumentnr: 123759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.01.2018 - Dokumentnr: 323083 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 172/3102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1689391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:33 Bnr:79 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 135358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:33 Bnr:79 Snr:1

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus 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 ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2026

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

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Rekkehus

Nittebergsvingen 9, 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 33, bnr. 79, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3434 **Referansenummer:** UJ7181

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

STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Rapportansvarlig



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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Rekkehus som er bygget i 2018.

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

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

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

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 3- lags glass.

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2017.

Utgang fra soverom til balkonger samt en takterrasse, størrelse er ca. 8m2 og 6m2. Takterrasse er ca. 14m2.
Utgang fra stue i underetasje til en platting på ca. 29m2.

INNVENDIG Gå til side

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

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

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5 cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad i underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.
Fordelerstokker for vannbåren varmeanlegg er montert i utvendig bod, uten bruk av fordelerskap med tett bunn eller fuktsikring. Til informasjon har utvendig bod sluk, slik at vann fra en eventuell lekkasje vil kunne ledes mot sluk.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

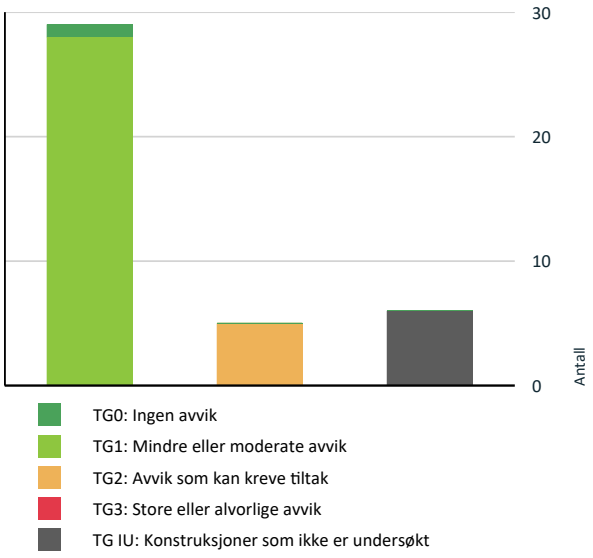
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takpapp.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

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

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i galvanisert stål.

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

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

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

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3- lags glass.

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

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt og el- lås. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkonger samt en takterrasse, størrelse er ca. 8m2 og 6m2. Takterrasse er ca. 14m2.
Utgang fra stue i underetasje til en platting på ca. 29m2.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

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

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

Andre utvendige forhold

Screens i stue/kjøkken,

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stort soverom i 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5 cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

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

Tiltak:
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:
Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

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

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

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

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap, servant, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av type Mitsubishi.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokker for vannbåren varmeanlegg er montert i utvendig bod, uten bruk av fordelerskap med tett bunn eller fuktsikring. Til informasjon har utvendig bod sluk, slik at vann fra en eventuell lekkasje vil kunne ledes mot sluk.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

TG 2/3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Konsekvens:
Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel sprekkdannelser, setningsskader eller svikt i drenering. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulig svekket sikkerhet dersom muren har skjulte feil.

Tiltak:
Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og forholdene tillater visuell kontroll.
Kontroller for sprekker, utglidning, erosjon og dreneringsfunksjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

TG 2/3 Terrengforhold

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

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller

Tilstandsrapport

spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:
Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

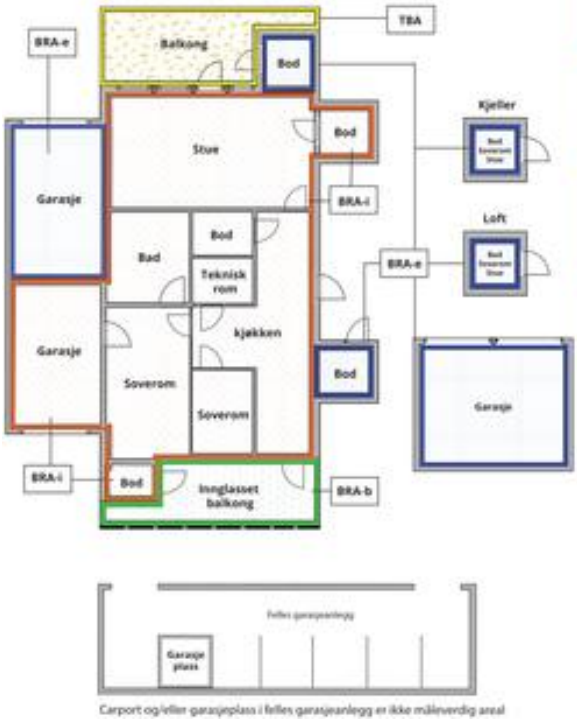
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse					14
2. Etasje	67			67	14
1. Etasje	51	7		58	
Underetasje	47			47	29
SUM	**165**	**7**			**57**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré	Bod	
Underetasje	Bad, gang, annet, bod, stue		

Kommentar

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

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

Det medfølger en carport på ca. 22m2 med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ingrid Pettersen og Børge Vold Iversen	Kunde
	Anna Olsen	
	Kjell Rune Pettersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	33	79	0	1	85 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nittebergsvingen 9

Hjemmelshaver
Iversen Børge Vold, Pettersen Ingrid

Eierandel
172 / 3102

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 85,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Boligen er oppført i 2018 som medfører at alt i det vesentlige er
nytt.
- Tilvalg utover standard ved overtakelse:
- 1-stavs parkett i hele boligen
- Heltre trapp med metallspiler og heltre håndløper
- Glassdør mellom gang og stue/kjøkken i hovedetasje
- Større servantskap og speil på bad
- Digitale termostater i alle rom til vannbåren varme (boligen har vannbåren varme i alle gulv.)
- Bad/vaskerom i 1 etg.
- Flere spotter og dimmere
- Oppgradert hvitevarer på kjøkken, samt oppgradert kjøkken.
- Oppgradert fliser i gang og på 2 av badene.
- Utvendig screens
- Oppgradert toaletter og takdusj i 3. etg.
- Oppgradert blandebatterier
- Oppgraderinger etter overtakelse
- Platting ca. 30 m2 på bakkeplan utenfor verandadør i 1. etg. – 2018 egeninnsats
- Elbil-lader, montert av håndverker - 2021
- Alle boligene ble malt utvendig med to strøk sommeren 2025 – egeninnsats
- Montert spilevegger i 1. etg – 2025, egeninnsats.
- Varmepumpe 2024 – montert av VMP AS, dokumentasjon faktura. Elektriske utført av K2 Elektro, dokumentasjon faktura.
-Felles vask av fasader før maling i 2025. Malt 1 strøk i 2020.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Lagt opp strøm fra stikkontakt på terrasse 3 etg. til varmepumpe på tak. Montert sikkerhets bryter.	25.06.2024	K2 Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Varmepumpe faktura	31.05.2024	Varmepumpemesteren AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iversen, Børge Vold	9578-5997-4-2540075	2026-01-28 21:55:27
Pettersen, Ingrid	9578-5993-4-3750009	2026-01-28 22:00:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nittebergsvingen 9, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Børge Vold Iversen, Ingrid Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87629110
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K2 elektro monterte ny utekontakt ifm. etablering av varmepumpe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader montert av faglært i 2020, men har ikke samsvarserklæring på laderen.

---

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?

Ja

Beskriv: Utført rens av ventilasjonsanlegget i 2024 av nordisk ventilasjonsrens, da det er anbefalt å utføre dette hvert 5. år.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble montert varmepumpe av VPM AS i 2024. Ble bygget platting på bakkeplan i 2018 ved egeninnsats. Ble satt opp vegger i 1. etg ved egeninnsats i 2025 for å skille av stue og nytt disponibelt rom.

---

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

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiendommen.

---

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: 60-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pettersen, Ingrid	**2026-01-28**	**Iversen, Børge Vold**	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Ingrid

Identifikasjon

bankID Iversen, Børge Vold

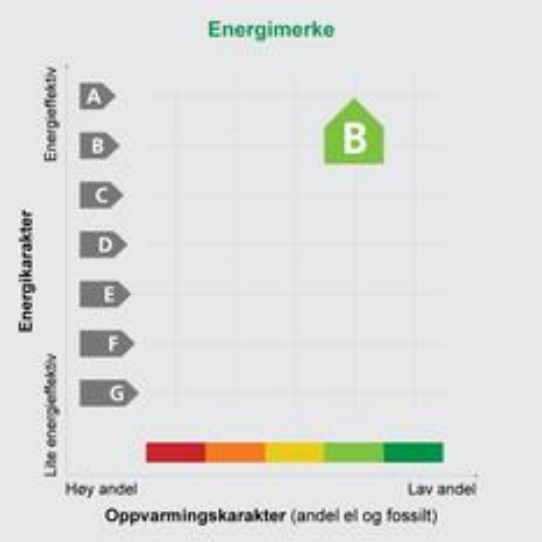
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nittebergsvingen 9
Postnr	2007
Sted	Kjeller
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	79
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-979365
Dato	07.03.2019



Innmeldt av	Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	REKKEHUS
Byggeår:	2017
BRA:	168,0
Dato for lekkasjetall-måling:	01.01.2016
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 181220

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nittebergsvingen 9
Postnr/Sted: 2007 Kjeller
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.03.2019 11:20:21
Energimerkenummer: A2019-979365
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Gnr: 33
Bnr: 79
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2017

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	200,500 m²
Areal tak	67,500 m²
Areal gulv	66,100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31,500 m²
Oppvarmet BRA	168,000 m²
Totalt BRA	168,000 m²
Oppvarmet luftvolum	403,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,217 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,101 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,138 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,800 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,750 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,000 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.01.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,010 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,010 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,390 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	26,959 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,099
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,770
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme, Vannbåren golvvarme, og tappevann, bolig; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,016
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,984
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,943

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	07.03.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	181220
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bakke AS
Navn person	Dag-Einar Hellerud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	41,606
Ventilasjonsvarme	0,687
Varmtvann	29,784
Vifter	3,416
Pumper	2,361
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjoling	0,000
Ventilasjonskjoling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	106,762

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18670,017 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,131 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12842,991 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,131 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18670,017 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5947,280 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Fjernvarme	12722,737 kWh/år
Biobrensel	0,000 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	18670,017 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,7 %

V E D T E K T E R

for

Nittebergsvingen Boligsameie
(org. nr. 920 347 746)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 25.09.2017, sist endret ordinært årsmøte 10.04.25.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Nittebergsvingen Boligsameie

Sameiet består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 79 Lillestrøm Kommune, Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

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

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

Boligseksjonene har bruksrett til Lillestrøm Panorama Felleseiendom. Felleseiendommen bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Nitteberg Panorama. Driften av fellesområde er organisert som et realsameie med egne vedtekter og styre. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter brøk (BRA) på aktuelle boligselskaper.

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, 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.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier 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.

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

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

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

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

(2-2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2-3) Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier 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 sameiere.

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

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

3-2 Trivselsregler
Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Sameierne plikter å følge de trivselssregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på sameiernes 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
(1) Det pålegger den enkelt sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.

(2) Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte sameier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.

(3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter arealer som ikke eksklusivt disponeres av den enkelte seksjonseier, herunder privat veinett dersom dette ikke overtas av kommunen.

(5) Sameieren skal gi tilgang til at nabo kan utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid av egen bolig. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for øvrige sameiere.

(6) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte sameiers seksjon/tomt, jfr situasjonskart fra seksjonsbegjæringen hvor støttemur 1,2,3,4,5,6 og 7 er inntegnet

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

(8) Utvendig kledning skal males med Jotun 0675 Seterbrun halvblank. Kvaliteten skal være Jotun Drygolin Nordic Extreme, eller tilsvarende.

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 sameier 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, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, TV og internett o.l.

(3) Fjernvarme vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere. Det innkreves et akontobeløp som avregnes en – to ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier)

(4) Kostnader til drift av Lillestrøm Panorama Felleseiendom, fordeles mellom seksjonseierne etter brøk (BRA) pr. selskap. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene. Fjernvarme faktureres også via Lillestrøm Panorama Felleseiendom

og fordeles etter totalt BRA pr boligsameie).

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens 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 (2) andre medlemmer med en til tre (1 -2) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av 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.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Nittebergsvingen Boligsameie avholdes 10.04.2025 kl. 18.00.

Sted: Kjeller skole, personalrommet.

Dette i henhold til kunngjøring av 8. februar 2025 sendt alle beboere på registrerte e-postadresser, og som innlegg på sameiets Facebook-side.

Frist for innsendte saker ble i kunngjøringen opplyst til 18. mars 2025.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

4. **GODTGJØRELSER TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   5.1 Innsendt sak fra Simen Døvre
   5.2 Innsendt sak fra styret

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare en kan stemme for seksjonen. Leietaker i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på møtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonsloven § 33. Fullmakten skal være skriftlig.
Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

side 1

SAKER TIL BEHANDLING
INNSTILLING TIL VEDTAK

1. KONSTITUERING

Styrets innstilling til vedtak:
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen følger som vedlegg nr. 1 på side 6 og 7.

Styrets innstilling til vedtak:
Vedlagte årsberetning godkjennes.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjøret følger som vedlegg nr. 2 på side 8 -16.

Styrets innstilling til vedtak:
Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til vedtak:
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000,-

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Endringsforslag fra Simen Døvre: Nittebergsvingen Boligsameie skal males i Seterbrun, og ikke i Jotun Nøtt som tidligere vedtatt.

Innsender skriver:
Jeg ønsker en ny vurdering/avstemming av fargevalg i Nittebergsvingen Boligsameie, da tidligere vinner av fargevalg er blitt utelatt i siste avstemning og fremlegg av fargeprøve ikke ble lagt frem for visuell vurdering.

Vedrørende fargevalg på våre boliger har jeg noen tanker som jeg ikke vet om alle har tenkt på.
Mener det vil bli et løft i gata og for vårt sameie om det blir Seterbrun og ikke Nøtt som velges.
Slik jeg ser det passer den brune nøttefargen veldig dårlig mot alle de grå detaljene som nedløp, blikk rundt vinduer, screens, rekkverk etc. det eneste er at den brune blikk-kanten på fasaden kan males i samme farge (med bengalakk eller lignende) – dette vil gi et mye bedre uttrykk og skiller samtidig vårt boligsameie ut fra de andre som ligger bak og rundt oss.
Det er nå vi har sjansen til å skille oss ut og få en farge som matcher bedre detaljene på våre boliger - skal uansett male 2 strøk.

Jeg tilbyr å ordne med fargeprøver på begge fargene og ønsker å gi andre medlemmer av sameiet muligheten til å se på prøvene før en ny avstemning eller vurdering følger.

Bakgrunn for at dette ønskes tatt opp på nytt er fordi det ikke forelå en fargeprøve på Seterbrun ved avstemming på fargevalg.
Seterbrun ble den klare vinneren av Facebook avstemningen 01.09.2021, med 87 % av stemmene.

Innsenders innstilling til vedtak:
Utvendig kledning skal males i farge Seterbrun.

Styrets vurderinger:
Styret innstiller på at endringsforslaget fra Døvre avvises, og at tidligere vedtak der Jotun Nøtt ble besluttet som ny farge, opprettholdes. Dette i henhold til vedtak i styremøte 24.oktober 2024, sak 24; Male boligene 2025.

Vedtak: Fargevalg blir Jotun 2182 Nøtt jfr. gjennomført avstemning der det var flertall for dette alternativet.

Jotun Nøtt har gjennom to avstemninger høsten 2024 fått flest stemmer i begge avstemningene. Styrets beslutning om fargevalg har blitt tatt utelukkende på grunnlag av dialogen med beboerne gjennom de to avstemningene.

Den første avstemningen i fjor høst var med fargene Haug og Nøtt som mulige alternativer, der Nøtt fikk flest stemmer. Etter avstemningen ble styret gjort oppmerksom på at fargen Seterbrun hadde vært et alternativ til fargevalg for noen år siden, men av ulike grunner hadde falt ut. Da styret ble gjort oppmerksomme på dette, ble det altså foreslått en ny avstemning der alternativene skulle være Nøtt (som allerede hadde fått flest stemmer i første avstemning), og Seterbrun.

Den andre og foreløpige siste avstemningen ble gjennomført i månedsskiftet september/oktober i fjor høst. Dette var en obligatorisk avstemning der alle måtte delta. Nøtt fikk 9 stemmer, Seterbrun fikk 8 stemmer, og 3 boenheter var likegyldige til fargevalg.

Før denne avstemningen ble igangsatt, orienterte styret alle beboere om prosessen, jfr. Rett fra Svingen nr. 2-2024 (19.9.24). Der ble det også informert om at styret ville sørge for fargeprøver av begge fargevalg, og at disse ville bli lagt i boden for visning for de som ønsket det. Dette ble også gjort av styret. I det innsendte forslaget står det at bakgrunnen for at saken ønskes tatt opp, blant annet er fordi det ikke forelå en fargeprøve på Seterbrun ved avstemning på fargevalg. Dette er feil.

Nøtt har vunnet to avstemninger, og styret vurderer at beslutningen er tatt i god dialog med beboerne. Styret vurderer det også som betenkelig rent demokratisk dersom disse to avstemningene skal settes til side, spesielt med tanke på at samtlige boliger i sameiet deltok i den siste avstemningen i 2024.

Styret har vært i dialog med forretningsfører i Bori som støtter styrets vurderinger.

For eventuelle interesserte vil fargeprøver av henholdsvis Nøtt og Seterbrun stå framme ved trappa mellom nr. 36 og nr. 38 fram til årsmøtet.

Styrets innstilling til vedtak:
Det innsendte endringsforslaget avvises, og tidligere vedtatt beslutning fra høsten 2024 som fastslår at boligene skal males i Jotun Nøtt, opprettholdes.

5.2 Fra styret:
Redaksjonell endring av vedtektene pkt. 4 Vedlikehold, avsnitt 8 (2/3 flertall)

Vedtektene må endres da det er vedtektsfestet at alle hus skal males i en farge som ikke lenger finnes. Vedtektene må oppdateres med riktig fargebenevnelse.

Gjeldende vedtekter	Forslag til endring
På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon; Dovre Brun, kode 0865	Utvendig kledning skal males med Jotun 2182 Nøtt (evt. Jotun 0675 Seterbrun, jfr. sak 5.1), halvblank. Kvaliteten skal være Jotun Drygolin Nordic Extreme, eller tilsvarende.

Styrets innstilling til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått vedtektsendring.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Inneværende periode har styret hatt denne sammensetningen:

Leder:	Jon Anders Tronsli	(valgt for 2 år på årsmøtet 2024)
Styremedlem:	Farhan Saleem Ud Din	(valgt for 2 år på årsmøtet 2024)
Styremedlem:	Kai Fjørtoft	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)
Varamedlem:	Daniel Svarstad	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)
Varamedlem:	Øyvind Skåring	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)

Kai Fjørtoft, Daniel Svarstad og Øyvind Skåring er på valg dette årsmøtet.

Daniel og Øyvind har sagt ja til gjenvalg.

Valgkomiteen for inneværende periode har vært:
Stine Kristiansen, Tommy Hansen, og Baard Rune Baardsen

Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer:
Som styremedlem velges .....
Som varamedlemmer til styret velges Daniel Svarstad for 1 år og Øyvind Skåring for 1 år.

Nittebergsvingen Boligsameie

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Jon Anders Tronsli	(valgt for 2 år på årsmøtet i 2024)
Styremedlem:	Farhan Saleem Ud Din	(valgt for 2 år på årsmøtet i 2024)
Styremedlem:	Kai Fjørtoft	(valgt for 1 år på årsmøtet i 2024)
Varamedlem:	Daniel Svarstad	(valgt for 1 år på årsmøtet i 2024)
Varamedlem:	Øyvind Skåring	(valgt for 1 år på årsmøtet i 2024)

Det interne samarbeidsklimaet i styret har vært svært godt gjennom hele perioden.

Valgkomite: Stine Kristiansen, Tommy Hansen og Baard Baardsen. Alle valgt for ett år på årsmøtet i 2024.

SELSKAPSINFORMASJON
Nittebergsvingen Sameie/Boligsameie ble stiftet 15.01.2018 og har organisasjonsnummer 920.347.746.
Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.
Eiendommen har gnr. 33 bnr. 79 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Sameiet har ingen revisor.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet saker med ulik tematikk, som for eksempel:

- Arbeidsrutiner i styret
- Informasjonsrutiner (fortrinnsvis ved bruk av Facebook, Rett Fra Svingen, e-post)
- Maleprosjektet 2025
- Planlegging og gjennomføring av felles husvask koordinert av styret.
- Sikring av gjerde ved akebakke mellom nr. 36 og nr. 38
- Befaringer (Malermester Buer, Viken fasadevask, Lillestrøm Gjerdeservice, med flere)
- Samordning for innkjøp av luftfiltre
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Planlegging og gjennomføring av ekstraordinært årsmøte
- Diverse arbeid tilknyttet økonomi (bl. a budsjettering)
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Oppfølging av skadesak

Styret har også hatt dialog med festkomiteen som har stått for planlegging og gjennomføring av sommerfest og julegrantenning.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret i styremøte den 25.3.2025

Vedlegg 2

Nittebergsvingen Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Nittebergsvingen Boligsameie org.nr. 920347746

side 8

Resultatregnskap 2024

Nittebergsvingen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	893 078	536 368	580 200	1 048 438
Annen driftsinntekt	2	8 424	87 500	0	0
Sum driftsinntekter		**901 502**	**623 868**	**580 200**	**1 048 438**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 300	35 000
Konsulenttjenester	4	69 856	68 452	68 500	74 999
Kontingenter		2 959	1 161	2 499	3 200
Rep og vedlikehold	5	46 626	4 673	53 000	183 499
Forsikringer		139 147	118 886	129 999	153 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 652	945	2 000	80 000
Energi og fyring	6	316 467	34 633	99 789	261 499
Kabel-TV og telefoni		136 560	129 960	140 000	138 999
Kostnader til fellesarealer		52 802	17 975	50 000	80 000
Andre driftskostnader	7	19 821	7 370	14 500	26 995
Sum driftskostnader		**819 119**	**418 335**	**594 557**	**1 028 190**
Driftsresultat før finansposter		**82 383**	**205 533**	**-14 357**	**20 248**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 456	10 215	0	0
Finanskostnad		0	46	0	0
Sum finansposter		**11 456**	**10 169**	**0**	**0**
Årsresultat		**93 840**	**215 702**	**-14 357**	**20 248**
Overført til annen egenkapital	8	93 840	215 702	0	0
Sum disponering		**93 840**	**215 702**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Nittebergsvingen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		165 505	143 698
Kundefordringer		57 673	69 006
Sum fordringer		223 178	212 701
Bankinnskudd, kasse o.l.		416 963	285 321
Sum omløpsmidler		**639 141**	**498 023**
SUM EIENDELER		**639 141**	**498 023**

Balanse 31.12.2024

Nittebergsvingen Boligsamvie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	381 352	287 512
Sum egenkapital		**381 352**	**287 512**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		257 009	209 730
Annen kortsiktig gjeld		780	780
Sum kortsiktig gjeld		257 789	210 510
Sum gjeld		**257 789**	**210 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**639 141**	**498 023**

Nittebergsvingen Boligsamvie

Jon Anders Trosali	Farhan Saleem Ud Din	Kai Rune Fjertoft
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	562 512	526 288	562 440	659 440
3606	Kabel TV/bredbånd	49 920	4 160	0	138 999
3631	Fjernvarme	280 646	5 920	17 760	249 999
Sum felleskostnader		**893 078**	**536 368**	**580 200**	**1 048 438**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	8 424	87 500	0	0
Sum andre driftsinntekter	**8 424**	**87 500**	**0**	**0**

Andre driftsinntekter gjelder en viderefakturering mot en seksjonseier for kostnader til nytt gress.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 300	5 000
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 300**	**35 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	53 450	48 941	53 500	57 000
Andre forvaltningstjenester	780	0	0	999
HMS	15 625	11 156	15 000	15 000
Annen fremmed tjeneste	0	8 355	0	2 000
Sum konsulenttjenester	**69 855**	**68 452**	**68 500**	**74 999**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	50 000	10 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	20 475	2 185	0	150 000
Dugnadskostnader	1 151	2 488	3 000	3 500
Egenandel forsikringsskader	24 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**45 626**	**4 673**	**53 000**	**183 499**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fjernvarme	315 649	34 298	99 759	249 999
Gass	818	385	0	1 500
Sum energi og fyring	**316 467**	**34 683**	**99 759**	**251 499**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy og redskaper	1 599	1 049	0	2 000
Annet driftsmateriale	0	656	5 000	999
Lisenser/software	211	233	300	999
Generalforsamling/årsmøte	5 240	0	6 000	6 999
Velferdskostnader	11 570	3 405	2 000	12 999
Annen kontorkostnad	0	835	0	999
Øredifferanser	1	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	2 000
Sum andre driftskostnader	**19 821**	**7 370**	**14 500**	**26 995**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	287 512	71 810
Tilført til/fra EK fra årets resultat	93 840	215 702
Sum opptjent egenkapital 31.12	381 352	287 512
Annen egenkapital 31.12	381 352	287 512
Sum egenkapital 31.12	**381 352**	**287 512**

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**287 512**	**71 810**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	93 840	215 702
B. Årets endring i arbeidskapital	93 840	215 702
C. Arbeidskapital 31.12	**381 352**	**287 512**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	639 141	498 023
- Kortsiktig gjeld	257 789	210 510
= Arbeidskapital 31.12	**381 352**	**287 512**

5008 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ud Din, Farhan Saleem	**2025-02-20**	**Fjørtoft, Kai Rune**	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Ud Din, Farhan Saleem

Identifikasjon

bankID Fjørtoft, Kai Rune

Navn	Dato
Tronsli, Jon Anders	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Tronsli, Jon Anders

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

Vedlegg 3

Informasjon om Nittebergsvingen Boligsameie

Nittebergsvingen Boligsameie ble stiftet 15/01/2018.

Styret kan kontaktes på e-post nittebergsvingen@borimail.no

Styrets informasjonskanaler er e-postadressen ovenfor, samt nyhetsbrevet Rett Fra Svingen som utgis ved behov.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS):
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Utleie:
Ved utleie skal seksjonseiere sende skriftlig melding til styret med leietaker(es) kontaktinformasjon. Det er vedtektsfestet hjemmel for kortidsutleie inntil 60 dager pr. år. Styret skal holdes orientert i forkant. Seksjonseier (e) er ansvarlig for å sende informasjon til styret om leietakeres kontaktinformasjon før utleieperiode starter. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Brannslukkingsutstyr:
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV / Bredbånd:
Viken Fiber AS Kundeservice tlf 21454500. Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking:
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk:
Vedlikehold utføres i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

Forsikringer:
Bygningsforsikring i Gjensidige forsikring. polise nr. 87629110. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring. For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyr:
«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder: Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost:

skade@hussoppen.no ,

www.hussoppen.no

Eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

ÅRSMØTEPROTOKOLL

Nittebergsvingen Boligsameie
Møtet avholdt 10.04.2025 på Kjeller skole

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Vedtak: Jon Anders Tronsli
Mot: 0 stemmer.

B) Opptak av navnefortegnelse
Vedtak:
18 seksjoner møtt opp fysisk ved seksjonseier(e).
1 fullmakt levert inn før møtestart
Sak om navnefortegnelse er godkjent
Mot: 0 stemmer

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
Vedtak:
Øyvind Skåring velges til sekretær. Karoline Korsvold Jonsson og Børge Vold Iversen velges til å underskrivere protokollen.
Mot: 0 stemmer

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Vedtak:
Årsmøtet anser møtet som lovlig kalt inn.
Mot: 0 stemmer

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen følger som vedlegg nr. 1 på side 6 og 7.

Styrets innstilling til vedtak:
Vedlagte årsberetning godkjennes.

Vedtak: Årsberetning er godkjent
Mot: 0 stemmer

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjøret følger som vedlegg nr. 2 på side 8 -16.

Styrets innstilling til vedtak:
Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot: 0 stemmer

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til vedtak:
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000,-

Vedtak:
Styrehonorarene godkjennes.
Mot: 0 stemmer

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Endringsforslag fra Simen Døvre: Nittebergsvingen Boligsameie skal males i Seterbrun, og ikke i Jotun Nøtt som tidligere vedtatt.

Innsenders innstilling til vedtak:
Det blir foretatt en ny vurdering/avstemming av fargevalg i Nittebergsvingen Boligsameie.

Styrets innstilling til vedtak:
Det innsendte endringsforslaget avvises, og tidligere vedtatt beslutning fra høsten 2024 som fastslår at boligene skal males i Jotun Nøtt, opprettholdes.

Andre forslag:

Voteringer:
Anonym avstemning. 14 for innsenders innstilling, 5 for styrets.
Vedtak:
Det blir foretatt en ny vurdering/avstemming av fargevalg i Nittebergsvingen Boligsameie.

5.1.1 Votering på farge som følge av resultatet på votering 5.1.
Anonym avstemning om nøtt eller seterbrun på utvendig kledning.
Votering:

11 for seterbrun, 8 for nøtt.
Vedtak:
Farge på utvendig kledning blir seterbrun

5.1.2 Votering om vi skal gjøre «noe» med blikk-kantene eller la de være som de er.
Avstemning ved håndsopprekning.
Votering
5 for å gjøre noe
Vedtak:
Sameiet lar blikk-kantene være som de er.

5.2 Fra styret:
Redaksjonell endring av vedtektene pkt. 4 Vedlikehold, avsnitt 8 (2/3 flertall)

Vedtektene må endres da det er vedtektsfestet at alle hus skal males i en farge som ikke lenger finnes. Vedtektene må oppdateres med riktig fargebenevnelse.

Gjeldende vedtekter	Forslag til endring
På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon; Dovre Brun, kode 0865	Utvendig kledning skal males med Jotun 2182 Nøtt (evt. Jotun 0675 Seterbrun, jfr. sak 5.1), halvblank. Kvaliteten skal være Jotun Drygolin Nordic Extreme, eller tilsvarende.

Styrets innstilling til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått vedtektsendring.

Vedtak:

Endring av vedtektene til:

«Utvendig kledning skal males med Jotun 0675 Seterbrun halvblank. Kvaliteten skal være Jotun Drygolin Nordic Extreme, eller tilsvarende. «

Mot: 0 Stemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Valgkomiteen for inneværende periode har vært:
Stine Kristiansen, Tommy Hansen, og Baard Rune Baardsen

Inneværende periode har styret hatt denne sammensetningen:

Leder:	Jon Anders Tronsli	(valgt for 2 år på årsmøtet 2024)
Styremedlem:	Farhan Saleem Ud Din	(valgt for 2 år på årsmøtet 2024)
Styremedlem:	Kai Fjørtoft	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)
Varamedlem:	Daniel Svarstad	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)
Varamedlem:	Øyvind Skåring	(valgt for 1 år på årsmøtet 2024)

Kai Fjørtoft, Daniel Svarstad og Øyvind Skåring er på valg dette årsmøtet.

Daniel og Øyvind har sagt ja til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer:
Som styremedlem .....
Som varamedlemmer til styret velges Daniel Svarstad og Øyvind Skåring.

Andre forslag:
Linn Borsheim melder seg frivillig som styremedlem

Vedtak:
Som styremedlem velges Linn Borsheim for 2 år.
Øyvind Skåring og Daniel Svarstad er valgt som varaer for 1 år

Baard Rune Baardsen, Stine Kristiansen, Tommy Hansen velges til ny valgkomite for perioden.

Signaturer:

Børge V. Iversen

Karoline Korsvold Jonsson

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret i Nittebergsvingen Boligsameie innkaller til ekstraordinært årsmøte i sameiet tirsdag 10.06.2025 kl. 18.00.

Sted: I gata der vi griller når det er dugnader

Hjemmel for innkalling:
Vedtekter for Nittebergsvingen Boligsameie **pkt. 3-3, pkt. 8-2** (2) og **pkt. 8-3.**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på det ekstraordinære årsmøtet, men bare en kan stemme for seksjonen. Leietaker i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på møtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonsloven § 33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Fullmakt leveres i utfylt stand ved oppmøte.

Dette er bakgrunnen for innkallingen:

Seksjonseiere i Nittebergsvingen nr. 9 og nr. 13 ønsker å gjennomføre bygningsmessige tiltak på sine boliger som krever byggesøknad til Lillestrøm kommune. De søker om å få bygge tak over inngangspartiet for enhetene Nittebergsvingen 9 og Nittebergsvingen 13. Styret har rådført seg med Bori i saken, og Bori viser til vedtektene pkt. 3-3 der det står:

> *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.*

I følge Bori vil Lillestrøm kommune ikke sluttbehandle søknaden før et vedtak fra styret eller sameiet foreligger, dette i henhold til sameiets egne vedtekter.

Samtidig fraråder Bori at et styre fatter vedtak i slike saker på bakgrunn av tidligere erfaringer. Med tanke på eventuelle andre søknader på senere tidspunkt er Bori sin klare anbefaling at sameiet fatter vedtak på årsmøtene i slike saker.

Siden det er lenge til neste årsmøte, innkalles det derfor til ekstraordinært årsmøte.

Styret understreker at sameiet ikke er vedtaksmyndighet i slike saker, det er det Lillestrøm kommune som er. Sameiet skal kun ta stilling til om sameiet vil støtte forslaget fra tiltakshaver eller ikke.

Lillestrøm kommune vil foreta endelig behandling og gjøre de faglige vurderingene som sakkyndig instans. Det betyr at Lillestrøm kommune sitt vedtak ikke trenger å være i tråd med det vedtaket som sameiet fatter.

På det ekstraordinære årsmøtet vurderer styret det som mest ryddig med skriftlig votering. Styret avventer tilbakemelding fra Bori om hvilket flertallskrav som gjelder i en sak som dette (alminnelig flertall eller 2/3 flertall).

Styrets vurdering av søknaden
Styret støtter søknaden fra seksjonseierne.

Styret har forståelse for ønsket om tak over inngangspartiene, og opplever ikke at tiltakene det søkes om vil være i strid med det estetiske særpreget i Nittebergsvingen.

SAKER TIL BEHANDLING PÅ DET EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTET:

1. **KONSTITUERING**

   A) Valg av møteleder

   B) Opptak av navnefortegnelse

   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

   Styrets innstilling til vedtak:

   Forslag til de enkelte poster legges fram på møtet.

2. **INNSENDT SAK FRA SEKSJONSEIERE I NITTEBERGSVINGEN NR. 9 OG NR. 13: GODKJENNING AV TILTAK**

   På sidene 4-8 følger innsenders saksframstilling i tekst og bilder.

   Innsenders innstilling til vedtak:

   Nittebergsvingen Boligsameie godkjenner tiltaket.

Saksframlegg sak 2; godkjenning av tiltak

Seksjonseiernes saksframstilling i tekst og bilder

Sak

Bygging av tak over inngangspartiet for enhetene Nittebergsvingen 9 og Nittebergsvingen 13. Det redegjøres for saken i teksten nedenfor, og gjennom diverse skisser side 6-8.

Bakgrunn

Sameiet Nittebergsvingen består av 20 enheter. Av disse har alle enheter, med unntak av en rekke på fire enheter, tak over inngangspartiet. To av enhetene i denne rekken, Nittebergsvingen 9 og Nittebergsvingen 13, har nå uttrykt ønske om å bygge tak over sine inngangspartier.

På motsatt side av veien, i partallsrekken, har to av åtte enheter utvendig bod. Det foreslåtte taket skal bygges i samsvar med takene på de øvrige boligene i sameiet, slik at det opprettholder en enhetlig estetikk.

Vi innstiller på at sameiet godkjenner at enhetene Nittebergsvingen 9 og Nittebergsvingen 13 kan bygge tak over sine inngangspartier.

Takene skal bygges i samsvar med eksisterende tak/balkongkonstruksjoner i sameiet for å sikre enhetlig utseende.

Kostnadene for byggingen av takene skal dekkes av eierne av Nittebergsvingen 9 og Nittebergsvingen 13.

Byggestart vil være så snart igangsettingstillatelse (IG) fra kommunen foreligger, eventuelt i 2026.

Begrunnelse

- Bygging av tak over inngangspartiene vil bidra til å beskytte inngangene mot vær og vind, noe som kan forlenge levetiden på dører og andre bygningsdeler.
- Et enhetlig utseende på takene vil opprettholde sameiets estetiske helhet og verdi.
- Eierne av de aktuelle enhetene har uttrykt vilje til å dekke kostnadene for byggingen.

Dersom sameiet godkjenner tiltaket, vil tiltakshaver gå videre med nabovarsling og byggesøknad hos kommunen.

Seksjonseiernes innstilling til vedtak
Sameiet godkjenner tiltaket

Illustrasjoner:

Eksisterende situasjon



Ønsket byggetiltak









Sammenligning av før og etter





Protokoll Ekstraordinært Årsmøte

Nittebergsvingen Boligsameie
Møtet avholdt 10.06.2025 i Nittebergsvingen, utenfor hus nr. 36.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Vedtak: Jon Anders Tronsli
Mot: 0 stemmer.

B) Opptak av navnefortegnelse
Vedtak:
12 seksjoner møtt opp fysisk ved seksjonseier(e).
0 fullmakter levert inn før møtestart
Sak om navnefortegnelse er godkjent
Mot: 0 stemmer

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
Vedtak:
Øyvind Skåring velges til sekretær. Peter Johannes Korsvold Jonsson og Simen Døvre velges til å underskrivere protokollen.
Mot: 0 stemmer

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Vedtak:
Årsmøtet anses som lovlig kalt inn.
Mot: 0 stemmer

2. INNSENDT SAK FRA SEKSJONSEIERE I NITTEBERGSVINGEN NR. 9 OG NR. 13: GODKJENNING AV TILTAK

Ref. Innkalling for saksfremstilling.

Innsenders innstilling til vedtak:
Nittebergsvingen godkjenner tiltaket.

Vedtak: Nittebergsvingen godkjenner vedtaket.
Anonym skriftlig votering:
For: 11 stemmer
Mot: 1 stemme

Signaturer: 12/6 - 2025

Johannes Korsvold Jansson

Simen Dun

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02952-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.02.2022

33/79 Nittebergsvingen 9-19 & 22-48, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 79 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	NITTEBERG PANORAMA AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boliger i rekke
BRA:	3145 m^2
Antall boenheter:	20

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg boliger i rekke.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 30.04.2014 med påfølgende igangsettingstillatelser, saksnr. 2013/4863 (Skedsmo), samt tillatelse med dispensasjon datert 24.11.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg boliger, mottatt 18.02.2022.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjonsnr. 8, datert 02.12.2021, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

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

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

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

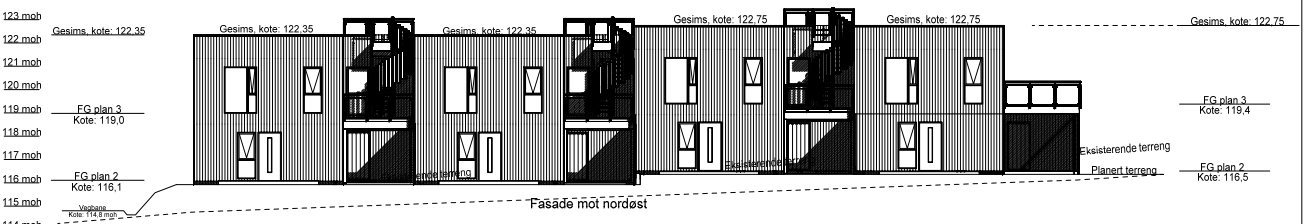
Med hilsen

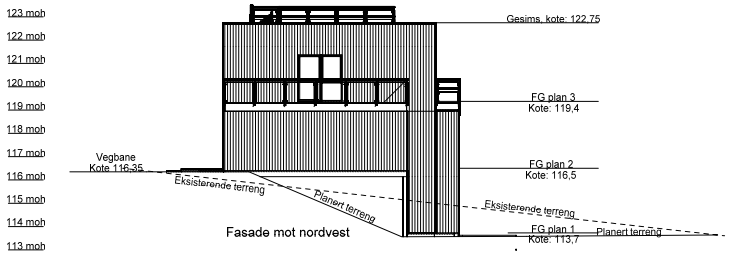
Per Egil Johnsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

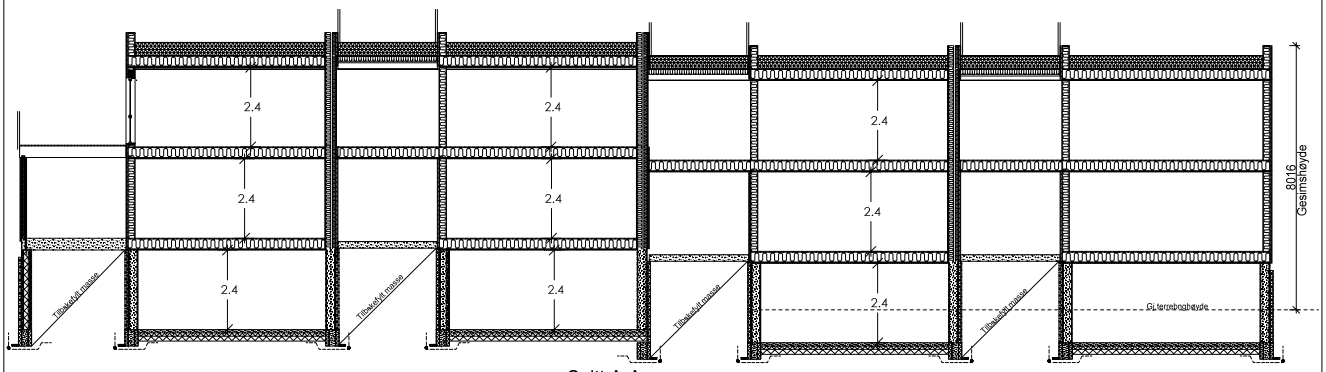
Kopi til:
NITTEBERG PANORAMA AS


BT 1-32
117,1 moh
BT 1-33
117,1 moh
BT 1-34
117,1 moh
BT 1-35
117,1 moh
BT 1-36
116,8 moh
BT 1-37
116,8 moh
BT 1-38
116,85 moh
BT 1-39
116,85 moh
BT 2-27
116,6 moh
BT 2-28
116,6 moh
BT 2-29
116,6 moh
BT 2-30
116,6 moh
BT 2-31
116,2 moh
BT 2-32
116,2 moh
BT 2-33
116,2 moh
BT 2-34
116,2 moh
BT 2-35
116,5 moh
BT 2-36
116,5 moh
BT 2-37
116,1 moh
BT 2-38
116,1 moh
NITTEBERGSVINGEN
Tun
Trafo
Sandlekeplass
Kultet flomvei
Flomvei føres kulvert under vei
Byggegrense 4 m
Ny avkjørsel
Tilkobling til avkjørsel
Mulk sak
Rest 5 m3
Plast 5 m3
Glass/metall 3 m3
TEGNFORKLARING
Eiendomsgrense
Nye koter, 1 m ekv
Ny terrenghøyde
Mur
Granittkantstein/storgatestein
Entréinngang/innkjørsel
Gjerde/rekkverk
Benker
Lysmast
Asfalt
Grusdekke
Sand
Nytt tre
Gras
Busker
Kultet flomvei
N
Bakke as
Utomhusplan oversikt
Nittebergsvingen
Merete Haug
landskapsarkitekt MNLA
23.01.017
207-04
01
1:200/A1
MH
Forslag



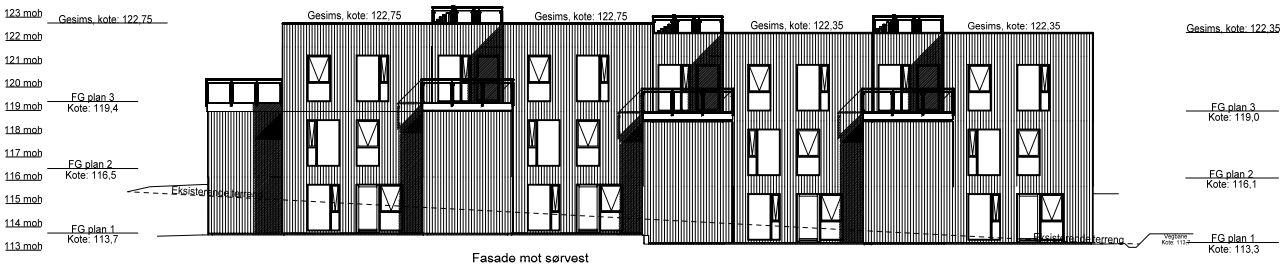


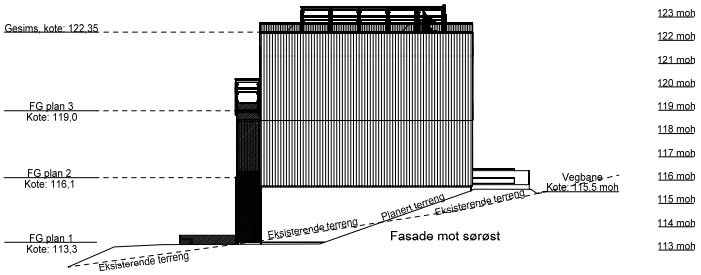
Prosjektnavn: Nittebergb B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A2
Kommune: Skedsmo	Gnr./Bnr.: 33 79	Dato: 16.01.2017	
Fasade 3 og 4 Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Ansvarlig: Bakke AS		Status: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-500	Rev.:



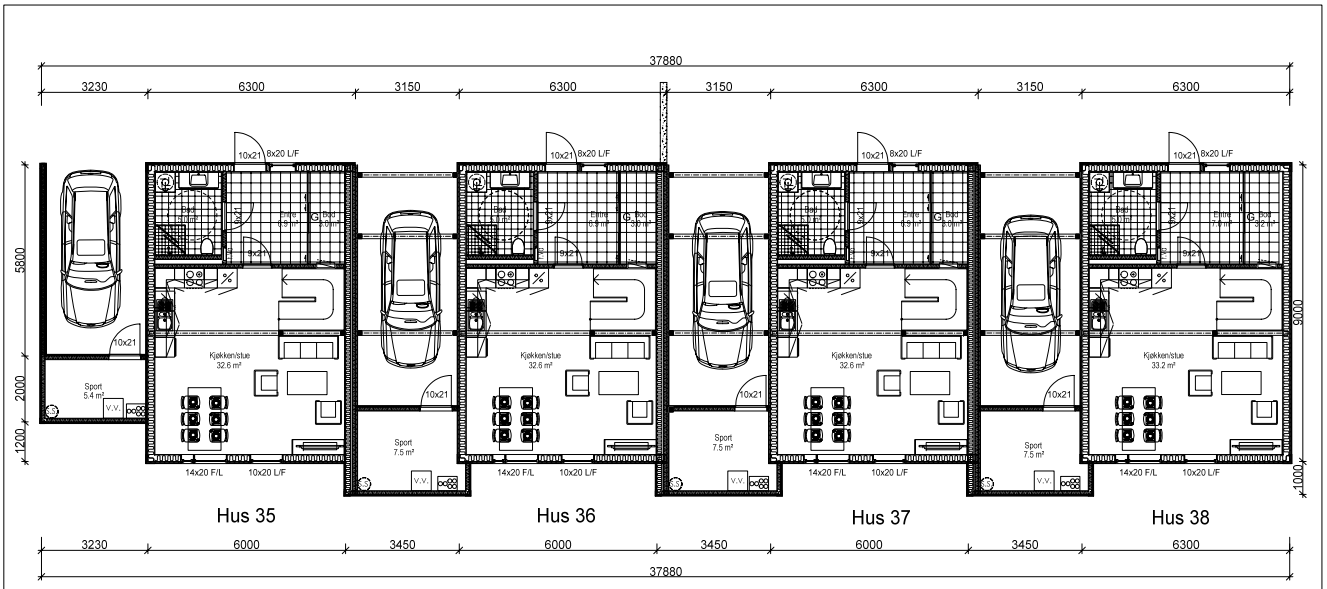
Snitt A-A

Prosjekt navn: Nitteberg B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.: 33 79	Dato: 16.01.2017	
Snitt A-A Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Fredtuftvegen næringspark 1812 Kråkerøy Tlf: 69 85 39 50 Fax: 69 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.:	Rev.:





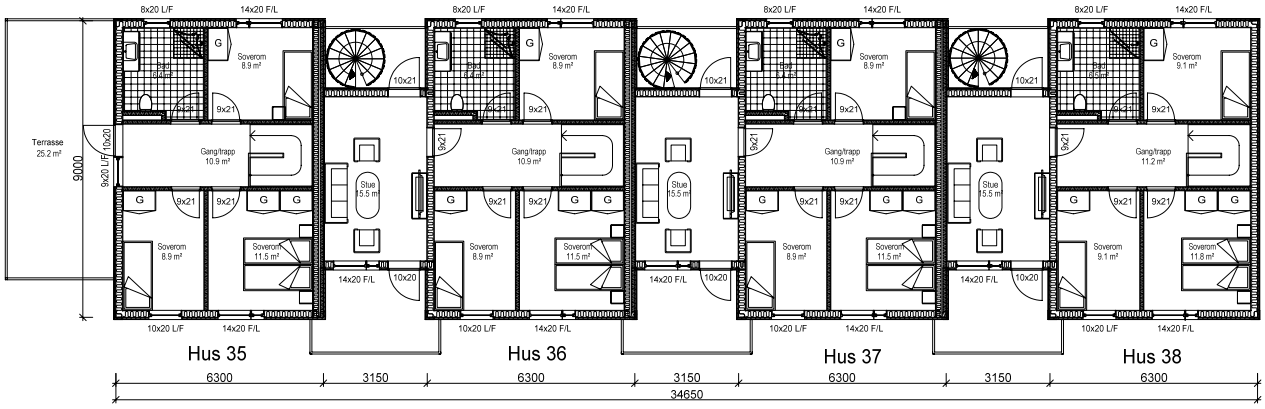
Prosjektnavn: Nittebergt B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A2
Kommune: Sandnes	Gnr./Bnr.: 33 79	Dato: 16.01.2017	
Fasade 1 og 2 Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Rådgivere: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-50	Rev.:



AREALBEREGNING

BRA	Hus 35	Hus 36	Hus 37	Hus 38
1.etg	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²
2.etg	49.4 m²	49.4 m²	49.4 m²	50.4 m²
3.etg	49.4 m²	66.0 m²	66.0 m²	67.0 m²
BRA bolig	146.7m²	163.3m²	163.3m²	165.3m²
BRA sportsbod	5.7 m²	7.5 m²	7.5 m²	7.5 m²
BRA garasje				
Sum BRA	152.4m²	170.8m²	170.8m²	172.8m²
BRA hele bygget			671.4m²	
BYA hele bygget			351.4 m²	

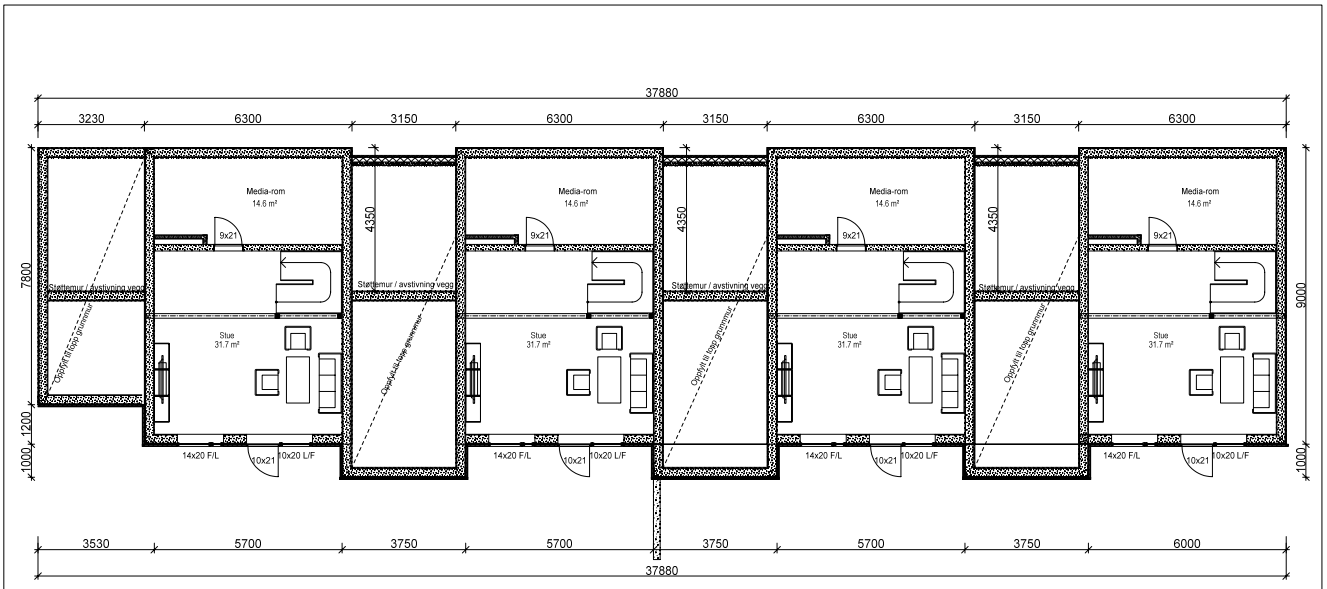
Prosjekt navn: Nitteberg B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.: 33 / 79	Dato: 16.01.2017	
2.etg Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-503	Rev.



AREAL BEREGNING

BRA	Hus 35	Hus 36	Hus 37	Hus 38
1.etg	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²
2.etg	49.4 m²	49.4 m²	49.4 m²	50.4 m²
3.etg	49.4 m²	66.0 m²	66.0 m²	67.0 m²
BRA bolig	146.7m²	163.3m²	163.3m²	165.3m²
BRA sportsbod	5.7 m²	7.5 m²	7.5 m²	7.5 m²
BRA garasje				
Sum BRA	152.4m²	170.8m²	170.8m²	172.8m²
BRA hele bygget			671.4m²	
BYA hele bygget			351.4 m²	

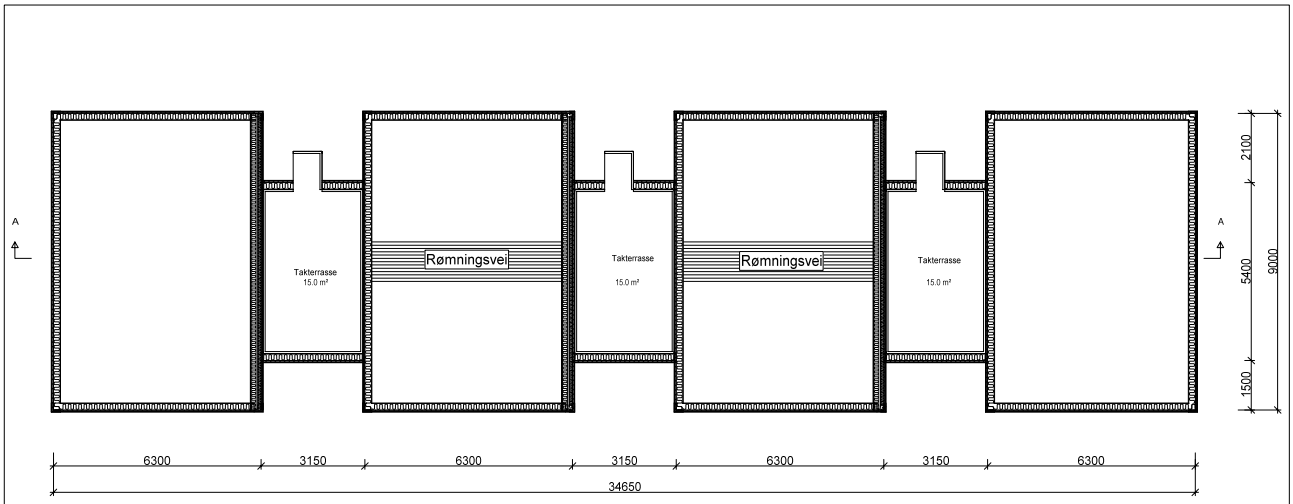
Prosjekt navn: Nitteberg B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	Gnr./Bnr.: 33 79	Dato: 16.01.2017	
3.etg Hus 35 - 38		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS Foretaksregisteret i norge/godkjent 1900 Rælingen Tlf: 63 85 39 50 Fax: 63 85 39 99		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-504	Rev.



AREALBEREGNING

BRA	Hus 35	Hus 36	Hus 37	Hus 38
1.etg	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²	47.9 m²
2.etg	49.4 m²	49.4 m²	49.4 m²	50.4 m²
3.etg	49.4 m²	66.0 m²	66.0 m²	67.0 m²
BRA bolig	146,7m²	163,3m²	163,3m²	165,3m²
BRA sportsbod	5.7 m²	7.5 m²	7.5 m²	7.5 m²
BRA garasje				
Sum BRA	152.4m²	170.8m²	170.8m²	172,8m²
BRA hele bygget			671.4m²	
BYA hele bygget			351.4 m²	

Prosjekt navn: Nitteberg B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	Gnr./B.nr.: 33 / 79	Dato: 16.01.2017	
Plan 1.etg Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-500	Rev.:



Prosjekt navn: Nitteberg B8-2	Prosjekt nr.: 10189	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.: 33 79	Dato: 16.01.2017	
Takplan Hus 35 - 38		Tegnet: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-505	Rev.:

ambita

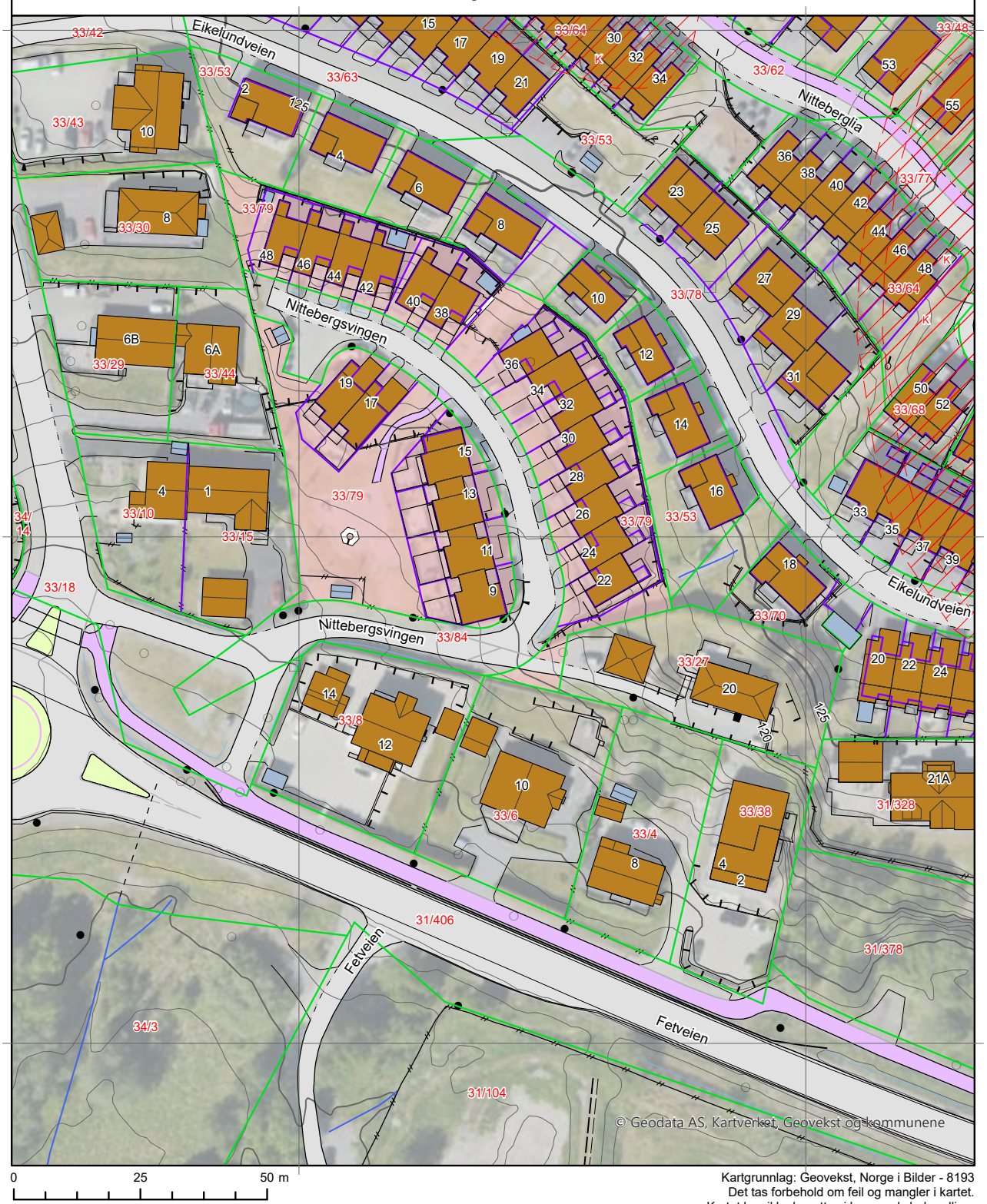
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/79/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/79/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

33/79/0/1

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Forbudsgrense vassdrag

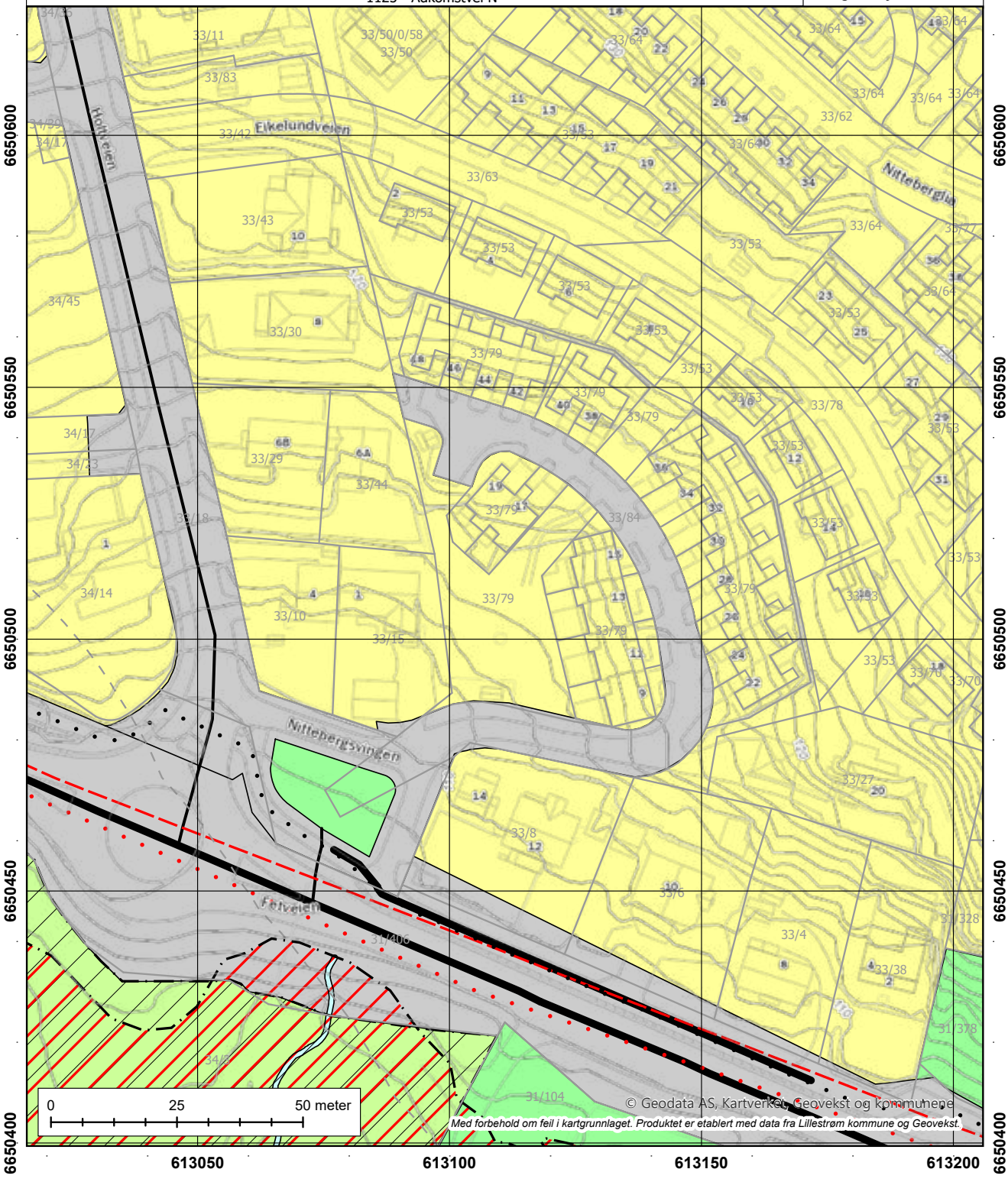
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

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

Reguleringsplan på bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

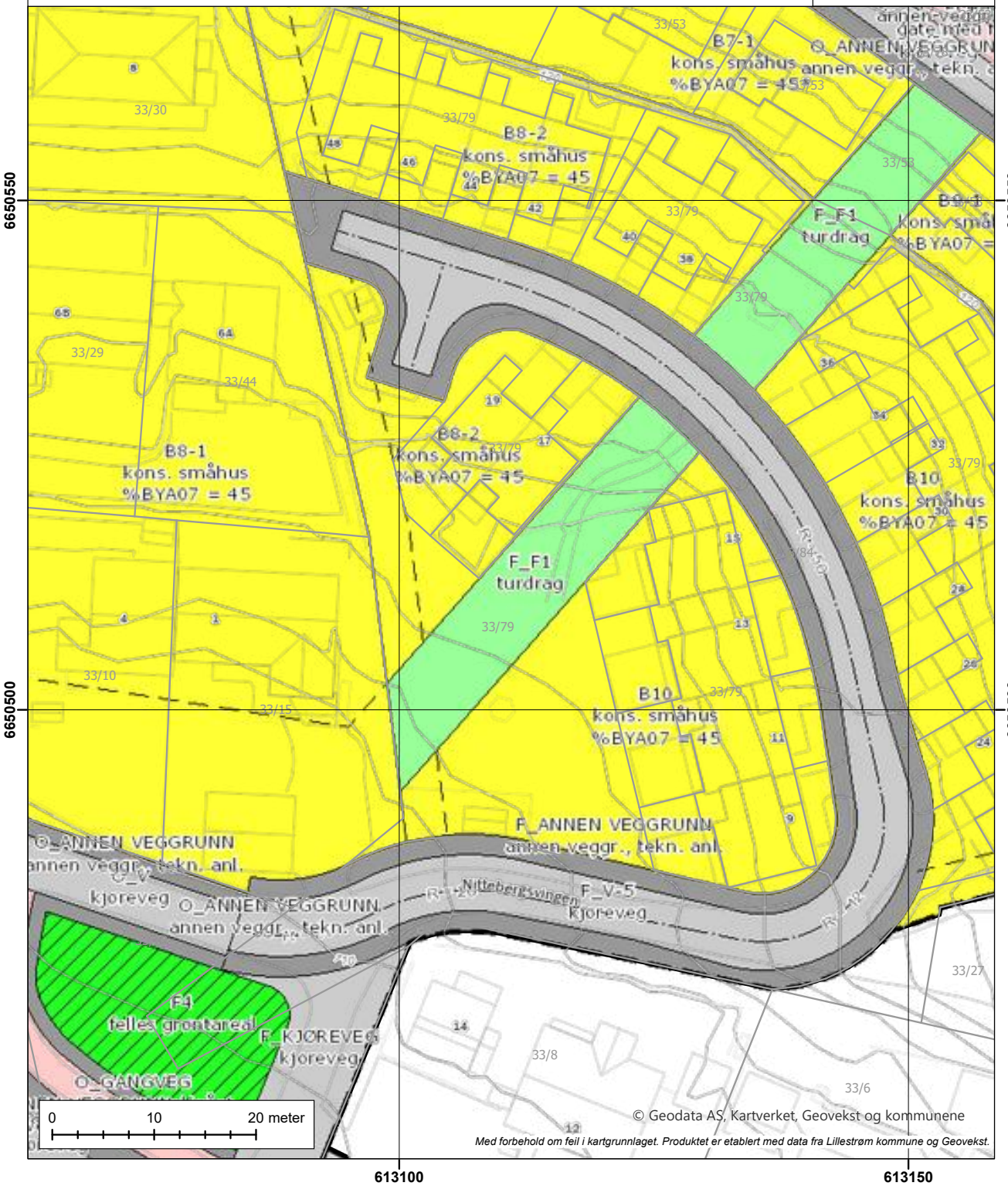
- Annen veggrunn
- Felles grøntareal
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3030 - Turdrag
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Ledningskart
33/79/0/1

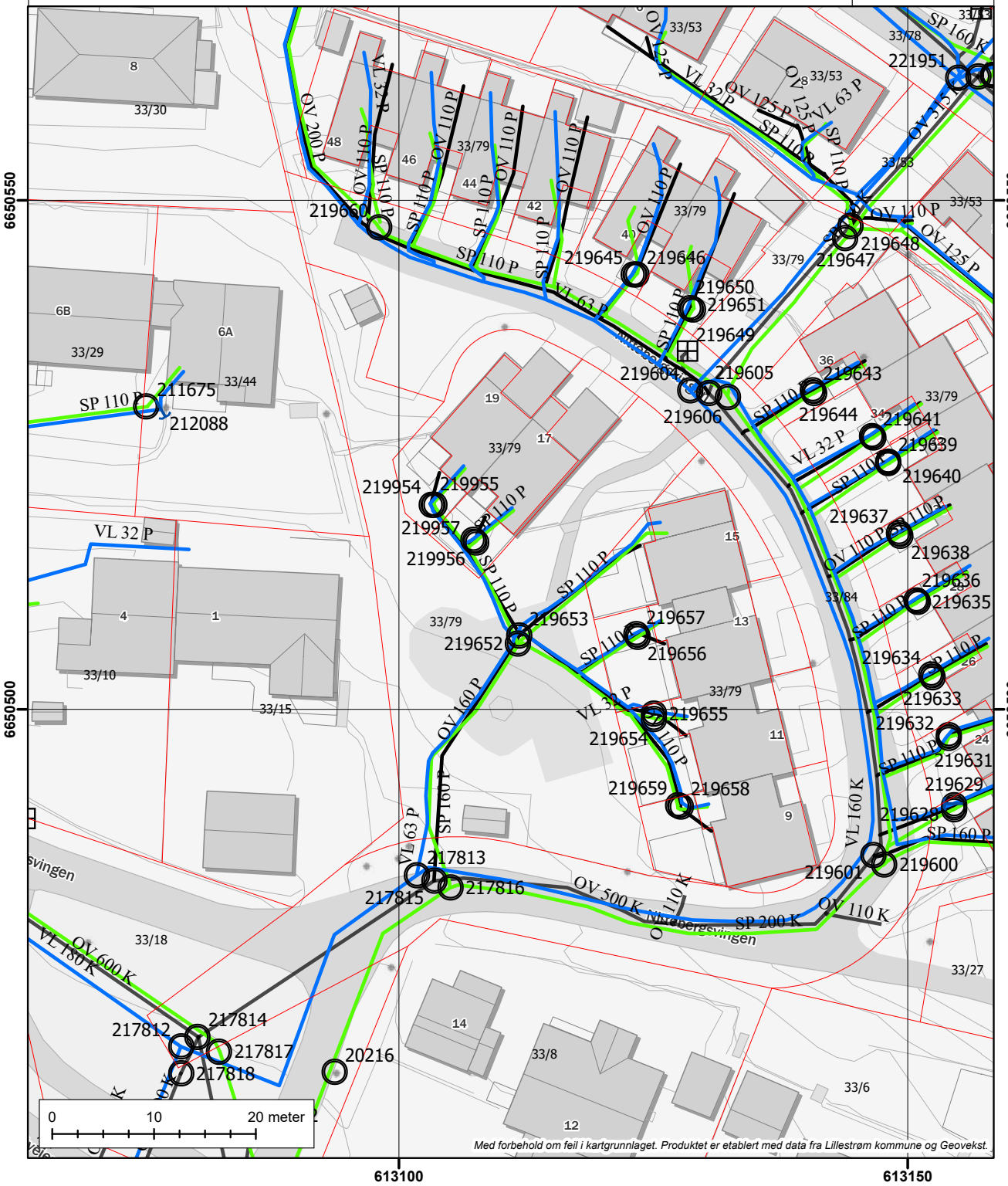
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
33/79/0/1

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026



© Geodata AS, Kartverket; ©Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune **Kommunedelplan** 33/79/0/1

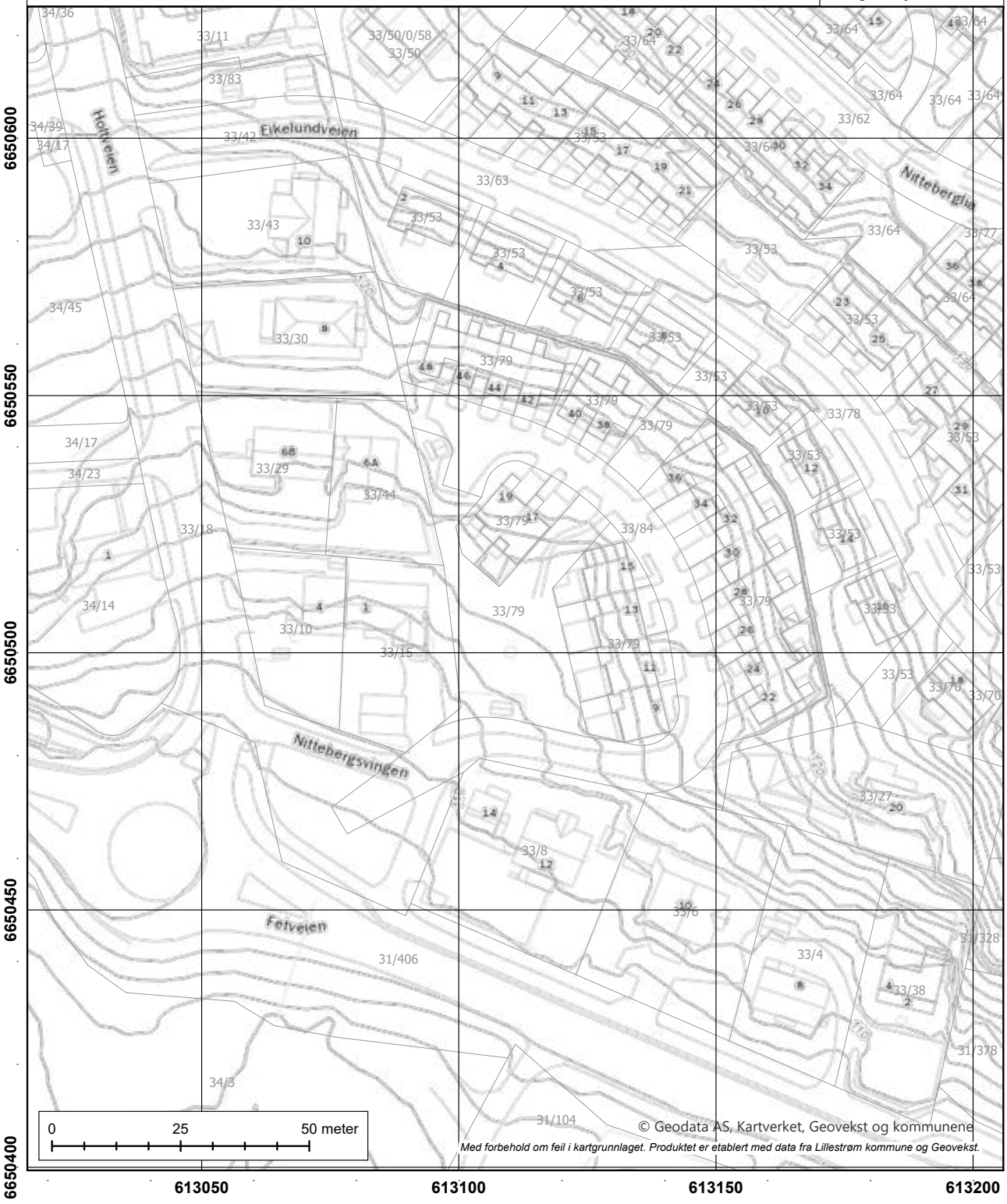
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

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

Reguleringsplan over bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

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

Reguleringsplan under bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

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

Reguleringsplanforslag under bakken 33/79/0/1

Tegnforklaring:

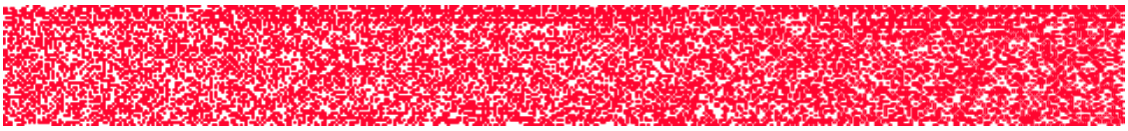
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 02.02.2026

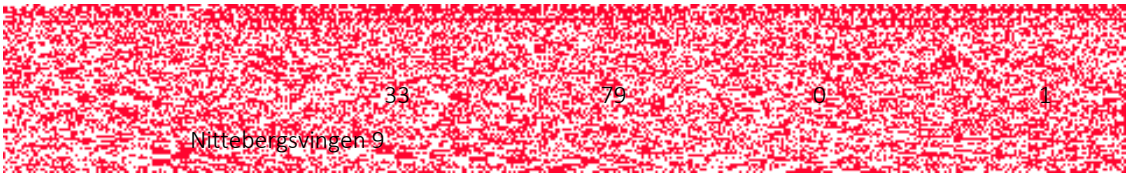
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 02.02.2026

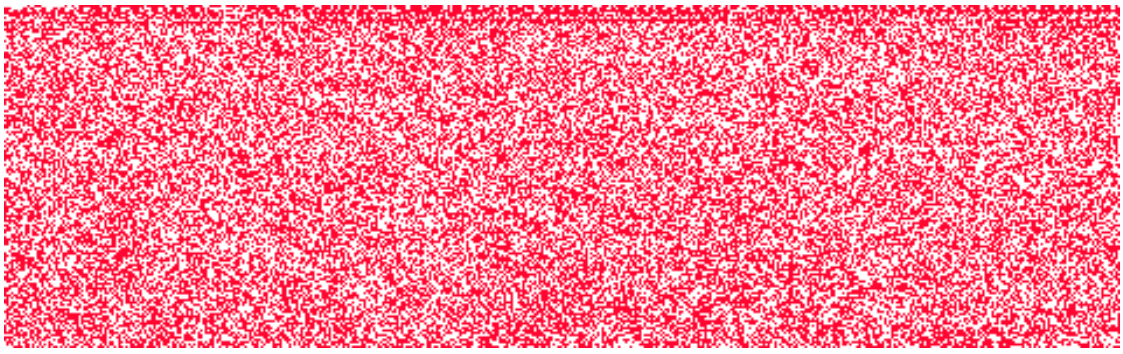


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-33/79

Dato for analyse	02.02.2026 kl.15:21	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.02.2026	02.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.02.2026	02.02.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		30.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	30.01.2026	02.02.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	02.01.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	14.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	30.01.2026	02.02.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	02.02.2026	26.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.02.2026	26.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		26.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		26.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		26.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.02.2026	26.01.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		26.01.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	29.01.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	29.01.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	02.02.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	22.01.2026	26.01.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		30.01.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		29.01.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		26.01.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		29.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		29.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		30.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		30.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		30.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		30.01.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		30.01.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		26.01.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2026	02.01.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	29.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	29.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	26.01.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.02.2026	26.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	26.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	26.01.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.02.2026
Antall treff	20	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
6241015370	Nittebergsvingen 9
6241015371	Nittebergsvingen 11
6241015372	Nittebergsvingen 13
6241015373	Nittebergsvingen 15

Punkter

6241015374	Nittebergsvingen 17
6241015375	Nittebergsvingen 19
6241015376	Nittebergsvingen 22
6241015377	Nittebergsvingen 24
6241015378	Nittebergsvingen 26
6241015379	Nittebergsvingen 28
6241015380	Nittebergsvingen 30
6241015381	Nittebergsvingen 32
6241015382	Nittebergsvingen 34
6241015383	Nittebergsvingen 36
6241015384	Nittebergsvingen 38
6241015385	Nittebergsvingen 40
6241015386	Nittebergsvingen 42
6241015387	Nittebergsvingen 44
6241015388	Nittebergsvingen 46
6241015389	Nittebergsvingen 48

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.02.2026
Antall treff	20	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Rekkehus	300433347
Rekkehus	300433348
Rekkehus	300433349

Punkter

Rekkehus	300433356
Rekkehus	300433359
Rekkehus	300433365
Rekkehus	300433366
Rekkehus	300433351
Rekkehus	300433352
Rekkehus	300433355
Rekkehus	300433358
Rekkehus	300433361
Rekkehus	300433362
Rekkehus	300433363
Rekkehus	300433364
Rekkehus	300433367
Rekkehus	300433346
Rekkehus	300433350
Rekkehus	300433354
Rekkehus	300433360

GEODATA

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

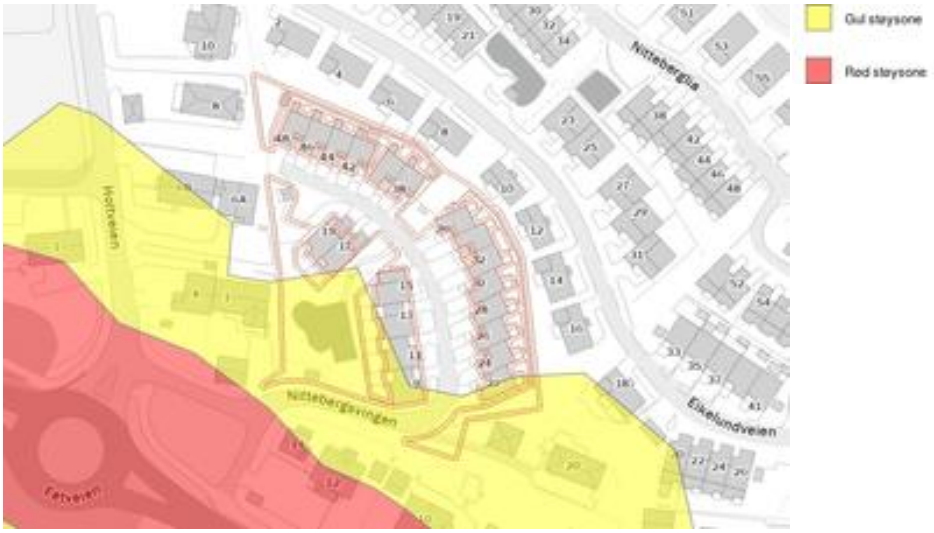
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	26.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	26.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

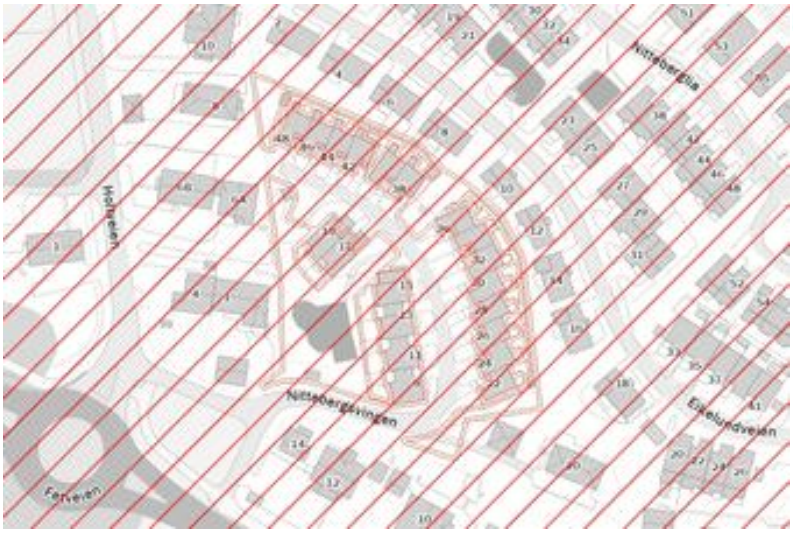
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

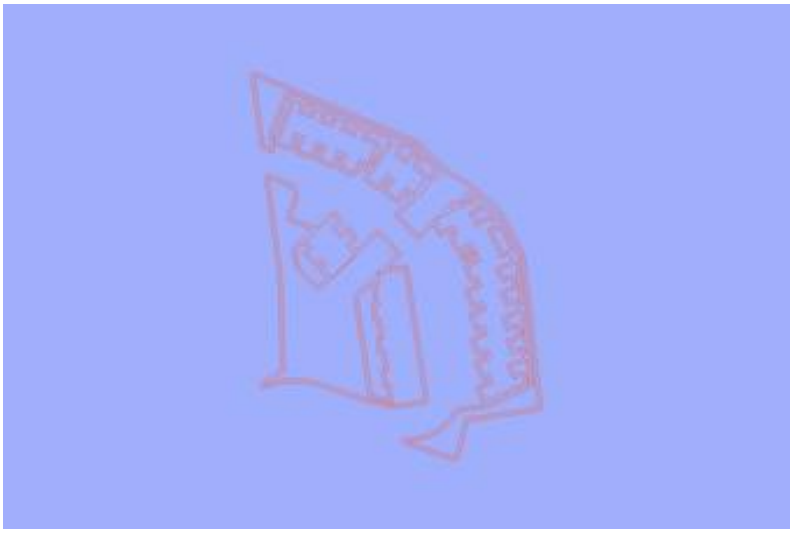
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.01.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snøisbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	30.01.2026
Antall treff	3	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.02.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

...

Flater

JORDKVALITET
1
2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	14.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.01.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.01.2026



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	2

425\07

Endrede bestemmelser, datert 22.09.2019.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NITTEBERG, KJELLER, 29.05.2019

Kursiv skrift er endring til reguleringsendring for Felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16).

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, pbl. §25.1:

  Konsentrert småhusbebyggelse B1-B14
  Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS3
  Grense for bestemmelsesområde #1
  Allmennyttig formål A1
- Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:

  Kjøreveg
  Kjøreveg – p_SKV
  Annen veggrunn –teknisk anlegg - p_SVT 1-3
  Gang- og sykkelveg, fortau
  Offentlig snuplass/plass T1
  Leskur/plattformtak
  Kollektivterminal
- Spesialområder, pbl. § 25.6:
  Kommunalteknisk anlegg S1
- Fellesområder pbl. §25.7
  Felles atkomst
  FA Felles
  grøntareal F1
  Felles uteoppholdsrom/lekeareal F2 og F3
  Felles grøntanlegg F4
  Kjøreveg – f_SKV1-4
  Fortau – f_ SF 1-2
  Fortau- o_SF1
  Annen veigrunn – teknisk anlegg - f_SVT1-5
  Annen veigrunn – grøntareal – f_SVG1-2
  Renovasjonsanlegg - BRE 1-2

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom i felt B1til B14 skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 09.10.07, være retningsgivende.

For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom på byggefelt BKS 1-3 skal illustrasjonsplan for Nitteberg BKS 1-3, datert 02.09.2019, rev C, være retningsgivende.

2.2 Avfallsløsning skal velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet

kan gjenbrukes.

Vann, overvann-, og avløpsanlegg skal opparbeides etter overordnet vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

§3 Byggeområder

3.1 Byggeområde B1 - B16, konsentrert småhusbebyggelse:
Feltene B1 – B14 *og BKS 1-3*, kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, kjedehus, patiohus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 1 er %BYA =20%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 2 er %BYA =40%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 3 er %BYA =25%

Byggeområde A1, allmennyttig formål, barnehage:
Innenfor området A1 skal det bygges barnehage. Den arkitektoniske utforming av barnehagen skal formgis i tråd med øvrig ny, bebyggelse på boligfeltene på Nitteberg. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Det skal planlegges varelevering for stor lastebil til egen inngang utenfor barnehagens lekeområde.

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

I felt BKS 1-3 tillates det oppført nødvendige tiltak for terrengsikring, gjesteparkering, snuhammer og andre veitekniske anlegg utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense i arealet helt nordvest i området, tillates det oppført tiltak for terrengsikring og andre terrengsikringstiltak, konstruksjoner for gangsti, samt utemøblering og lekeapparater.

Det tillates oppført nettstasjon utenfor byggegrense. Nettstasjon medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Den må ikke oppføres nærmere annen bebyggelse enn 5m.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/ antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 10m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

I felt BKS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med takterrasse. Takoppbygg for trapp til takterrasse tillates oppført med høyde på inntil 3,0 meter over maks tillatt gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Tilhørende pergola/ åpen

konstruksjon skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Trappehuset skal ikke benyttes til rom for varig opphold. Balkonger og terrasser på mer enn 6 m2 medregnes i MUA.

3.7 Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tilliggende areal. Utomhusplanen skal vise:

- *Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.*
- *Eksisterende terreng og framtidig terreng.*
- *Skråningsutslag og murer.*
- *Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.*
- *Areal for leke- og aktivitetsområder*
- *Parkering på terreng og sykkelparkering*
- *Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).*
- *Ny vegetasjon.*
- *Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.*
- *Avrenning for overflatevann.*
- *Arealer til snølagring.*
- *Gjerder og nødvendig sikring.*
- *Materialbruk i markdekker.*
- *Prinsipp for belysning.*
- *Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.*

3.8 Gjennom byggeområdene B2, B3, B5, B6, B7, B9 og B11 skal det gå en sti/ passasje. Stien skal sikre gangbar tilgjengelighet mellom tunene/ feltene. Der det er terrengmessig mulig, skal passasjens utforming tilstrebes etablert i tråd med universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det anlegges en gangveg som binder veg (f_SKV) i felt BKS 1-3 sammen med felt F2 (felles lekeareal). Endelig trasé skal fremgå av utomhusplanen. Gangforbindelsen skal bestå av eseltrapper og gruset sti. Det skal etableres spor der det er behov, som gir mulighet til å trille sykkel og barnevogn. Trappene skal etableres med varierte lengderetninger og repos, slik at utformingen fremstår mindre massiv i den bratte skråningen. Det skal etableres vegetasjonsfelt inn mot trappekonstruksjoner og repoer. Gangstien skal ikke være brattere enn 1:8 og trapp med rampe ikke brattere enn 1:5.

3.9 *I felt BKS 1-3 skal bebyggelse utformes med arkitektonisk slektskap til hverandre slik at feltene utgjør en helhet. Fargebruken på fasader og detaljer skal sørge for variasjon i husrekkene og stedlig tilpasning. Bebyggelsen skal ha trekledning. Til søknad om rammetillatelse skal det gis en utformingsmessig redegjøres for valg av bl.a. farger og materialbruk. Rekkverk på takterrasser skal være enhetlig i utforming og materialbruk i alle felt.*
Illustrasjon av bebyggelsen, hustype A og B, datert 13.08.2019 og 14.08.2019 er juridisk bindende. Ved fargevalg skal fargepaletten i illustrasjon utarbeidet av Meinich Arkitekter, datert 29.08.2019 benyttes.

3.10 I felt BKS 1-3 skal det etableres minimum 80 m^2 egnet uteareal pr. boenhet, inkludert felles uteareal på terreng samt private balkonger og takterrasser. Minimum 1500 m^2 skal etableres som felles uteareal og ha helning mindre enn 1:3. Det skal opparbeides to store felles uteareal på skal samles i tun mellom bebyggelsen på henholdsvis min 750 m2 og 520 m2. Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for voksne og familier. Det skal

oppføres lekeapparater, f.eks klatre eller huskestativ, terrengsklie og piknik grupper med bord og benker. Utearealene skal opparbeides med hardføre materialer og god utforming. I de mindre grøntlommene nær inngangspartiene, skal det oppføres sittebenk og lek for de aller minste, med f.eks sandkasse og mindre lekeapparat. Lekearealene skal være skjermet mot vind og ha tilgang til lys og sol.

De ulike sonene skal skilles med vegetasjonsbuffere og mindre terrengformer. Forstøtningsmurer skal beplantes med slyngplanter.

Sydvest i planområdet, utenfor grense for bebyggelse, skal det i tillegg opparbeides et uteareal på min. 300 m2. Arealet skal i stor grad være parkmessig og opparbeides med aktivitetsapparater for eldre barn. Det skal etableres plassbygde plattinger tilpasset terrenget for lek og opphold.

Ved valg av beplanting skal det i størst mulig grad brukes stedegen, variert – og ikke allergifremmende vegetasjon.

Illustrasjonsplan A825D000, datert 02.09.2019 revisjon C, skal være retningsgivende.

3.11.1 Ved utbygging av felt BKS 1-3 skal det i byggeperioden tas særlig hensyn til salamanderinnhegningen øst for Elvengveien slik at den ikke påføres skade. Før søknad om IG skal det utarbeides en plan for sikring av salamanderinnhegningen som kommunen skal godkjenne.

3.12 Felt BKS 1-3 skal ha felles renovasjonsløsning. I felt BKS 1-3 tillates det nedgravde avfallsbeholdere. Areal for plassering av avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuareal for avfallsbil er angitt i plankartet og Detaljert løsning for avfallsbeholdere og snuplass skal komme frem av utomhusplanen til rammesøknad.

§ 4 Parkering

4.1 Byggeområde B1-B14: Minimum halvparten av parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg eller under terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

Byggeområde BKS 1-3: Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser. Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

Byggeområde A1: Antall parkeringsplasser skal følge Skedsmo kommunes gjeldende norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

4.3 Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

§ 5 Trafikkområder

5.1 Kjørevei/ fortau

- Krysset Holtveien x Fetveien må opparbeides som vist på reguleringsplanen (rundkjøring). Byggeplan utarbeides og godkjennes av Vegvesenet før ombygging iverksettes (se § 10.2).
- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.

- Avkjørsel og vei avmerket som felt F_SKV skal være felles.
- Del av Elvengveien felt p_SKV skal være privat.
- *I felt BKS 1-3 skal det opparbeides kjørevei, felt f_SKV1. Avkjørsel og vei merket f_ SKV1 skal være felles. Vei merket f_SKV2-4 skal være felles.*
- *Fortau O_SF1 skal være offentlig.*
- *f_SKV1-f_SKV4 og o_SF1 skal opparbeides slik det er detaljert i Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16.*
-

5.2 Offentlig snuplass / plass

- Området T1 skal tjene som snuplass og atkomst til kjørbare flater i F2. Området skal ha definerte overganger til byggeområder og landskap.

5.3 Eksisterende avkjørsler

- Dersom eksisterende eiendommer innenfor planens avgrensing som i dag har avkjørsel fra Fetveien og/eller Holtveien ikke innløses, skal eiendommenes avkjørsel opprettholdes. Dette gjelder også eiendommer på sørsiden av Fetveien som kommer i berøring med planen/ veianlegget.

5.4 Sikkerhet ved flom

- Planområdet berøres delvis av kommuneplanens hensynssone H320_1, faresone ved flom. Vei og annen infrastruktur innenfor denne må etableres flomsikkert. Det skal legges en sikkerhetsmargin på 0,3 meter til nivå for 200-årsflom.

§6 Fellesområder

6.1 Felles atkomst, FA:

- Mellom boligfeltene skal det være definerte og artikulerte overganger mellom veirommet (FA) og bebyggelsesområdene. Veirommet skal være del av byggeområdenes plan for utearealene.
- Innenfor boligfeltene tillates ikke grøfter som sideareal, med mindre grøften er steinlagt eller av betong.

6.2 Felles grøntareal F1:

- For hvert av byggefeltene B1 – B14 skal det tilgrensende fellesområdet, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

6.3 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":

- Dette området skal bestå av felles leke- og rekreasjonsareal for boligfeltene. For hver 20de bolig det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- Inndelingen av arealer i F2 som skal tilegnes teigene, skal framkomme ved den enkelte teigs bebyggelsesplan eller situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad. Arealene nærmest T1 (snuplass i Holtveien) skal opparbeides først.
- F2 skal ha en kjørbar flate på minimum tre meters bredde langs bebyggelsen. Reguleringsbredden (privat, felles veiformål) er seks meter. Den kjørbare flaten skal brøytes om vinteren og være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

6.4 Felles grøntanlegg/ atkomstsone F4:

Ved hovedatkomsten til Nitteberg ved Holtveien skal det etableres en velkomstsone i form av et grøntanlegg som er felles for alle boligfeltene med atkomst fra denne

rundkjøringen, felt B1 - B14. Feltet skal være parkmessig opparbeidet med beplantning og evt. dertil egnet installasjon. Området tillates ikke benyttet til parkering. Situasjonsplan for opparbeidelse av F4 skal godkjennes av kommunen.

7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:" Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Bygge- og anleggsstøy:
Ved overskridelse av støygrenseverdier gitt i kapittel 4 i T-1442/2016, skal avbøtende tiltak i henhold til veileder M-128 punkt 4.4.1 utføres.

7.3 Universell utforming:
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen.

Før søknad om rammetillatelse må det gjøres undersøkelser i byggeområdet BKS 1-3 med magnometer. Det skal tas kontakt med Forsvarsbygg i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsen kan fastsettes.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

Før det gis brukstillatelse til første bolig på felt BKS 1-3, skal atkomstvei Vestengveien/ Elvengveien med tilhørende fortau (som regulert i plan 329/01 og 359/03) *være ferdig opparbeidet frem til avkjøring til boligområde BKS 1-3*, Det samme gjelder elles kjøreveier, fortau, areal for avfallshåndtering iht. *Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16*. Plassering av atkomst inn på feltene fra Elvengveien fremgår av retningsgivende illustrasjonsplan. Mindre justeringer kan fastsettes i situasjonsplan tilknyttet rammesøknad for felt BKS 1-3.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støy-

beskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":
For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3.

8.7 Før det gis brukstillatelse for felt BKS1, skal utearealet i BKS1 og lekearealet på 520 m2 i felt BKS 3, samt gangsti og trappeforbindelse til felt F2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 2 skal lekearealet 750m2 i felt BKS 2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 3 skal resterende utearealer være opparbeidet.

8.8 *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

8.9 Barnehage i området skal være ferdig samtidig med ferdigstillelsen av 1/3 av bebyggelsen.

8.10 Arkeologiske funn:
Før iverksetting av tiltak i de boligteigene hvor funnene er gjort skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredede bosetningssporene. Bosetningssporene det gjelder er: id. 104001 (felt B7), id. 102427 (felt F3), id. 102742 (felt B9 og B11-14, samt deler av F2), id. 102747 (felt B4) og hulveien id. 102749 (felt B1 og tilgrensende deler av FA) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.11 Før rammetillatelse for bebyggelse må det utredes bygge- og anleggsstøy mot eksisterende støyfølsom bebyggelse.

8.12 Før rammetillatelse for bebyggelse kan gis, skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.

8.13 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg godkjent av kommunen.

8.14 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på VA- og overvanns anlegg) være gjennomført og godkjent av kommunen

8.15 Før bebyggelse kan tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

8.16 Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på vann og avløpsanlegg være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

8.17 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Reviderte bestemmelser etter mindre endring av rundkjøring, HUT sak 5, 05.02.2014:

- **§ 1.1, annet punkt, Leskur/plattformtak og Kollektivterminal,**
- **§ 5.1, første punkt**
- **§ 5.4**

Endring i bestemmelser til endring av reguleringsplan felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16)

Nytt pkt 4.3 etter vedtak i kommunestyret 27.11.2019



425/12

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

425/12

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323083/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:35
Side 2 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	33	79	0	20	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/323083/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:35
Side 1 av 15

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602303101
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	33	79

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	33	79	0	1	172 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	2	170 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	3	170 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	4	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	5	154 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	6	153 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	7	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	8	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	9	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	10	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	11	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	12	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	13	153 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	14	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	15	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	16	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	17	152 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	18	153 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	79	0	19	153 / 3102	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 323083 Tinglyst: 15.01.2018
STATENS KARTVERK

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

☒ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo Kommune	33	79		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918267182	Nitteberg Panorama Øst AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	B	172	G	13	B	153	G	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	170	G	14	B	152	G	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	170	G	15	B	152	G	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	152	G	16	B	152	G	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	154	G	17	B	152	G	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	153	G	18	B	153	G	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	152	G	19	B	153	G	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	152	G	20	B	152	G	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	152	G	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	152	G	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	152	G	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	152	G	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				3102				= sum nevner:				3102							

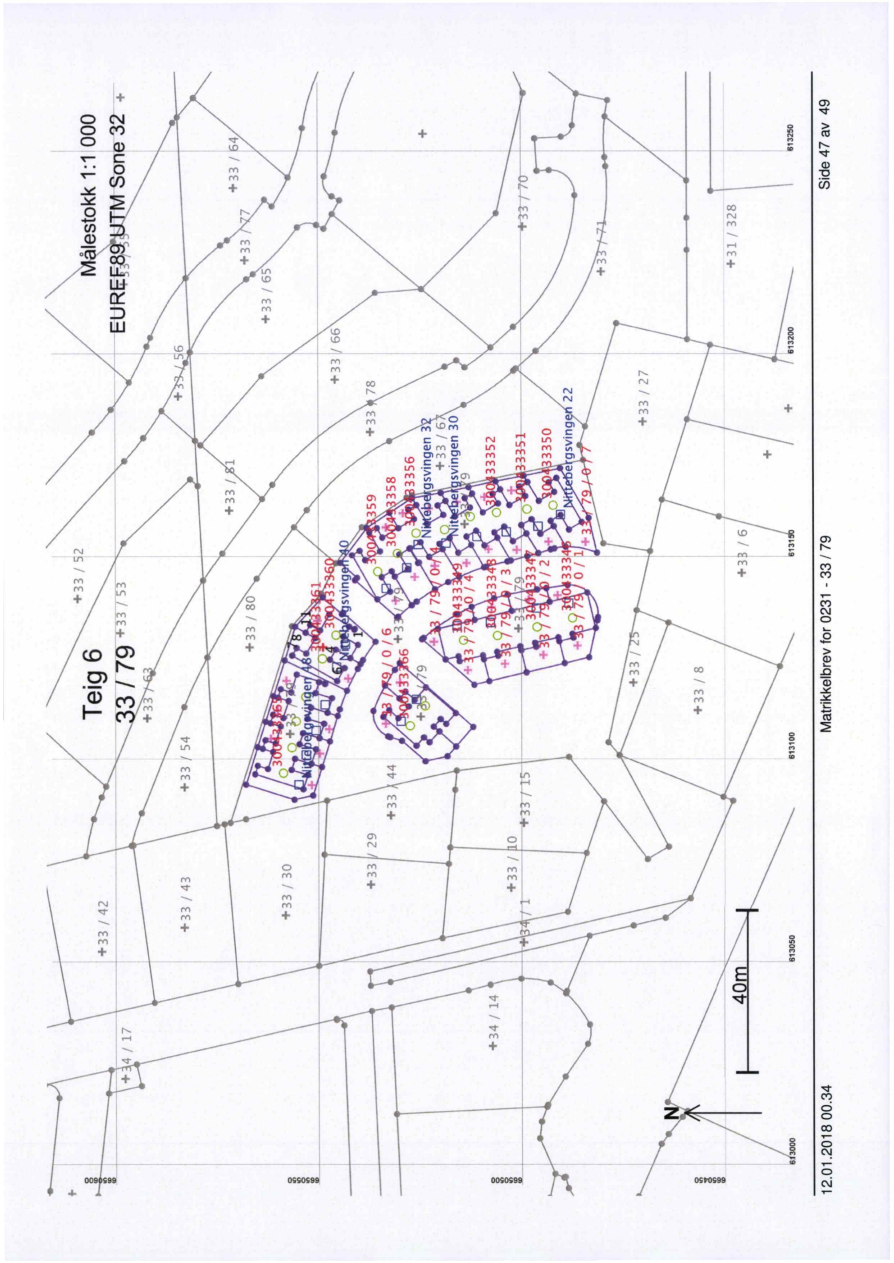
4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

X 13/9-17 [signature]

MORTHEN CARLE



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
33	79			

Dato	Stempel og underskrift
12.01.2018	Per Egil Johnsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(etnes) underskrift(er)
X 13/12-17	MORTHEN BAKKE

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

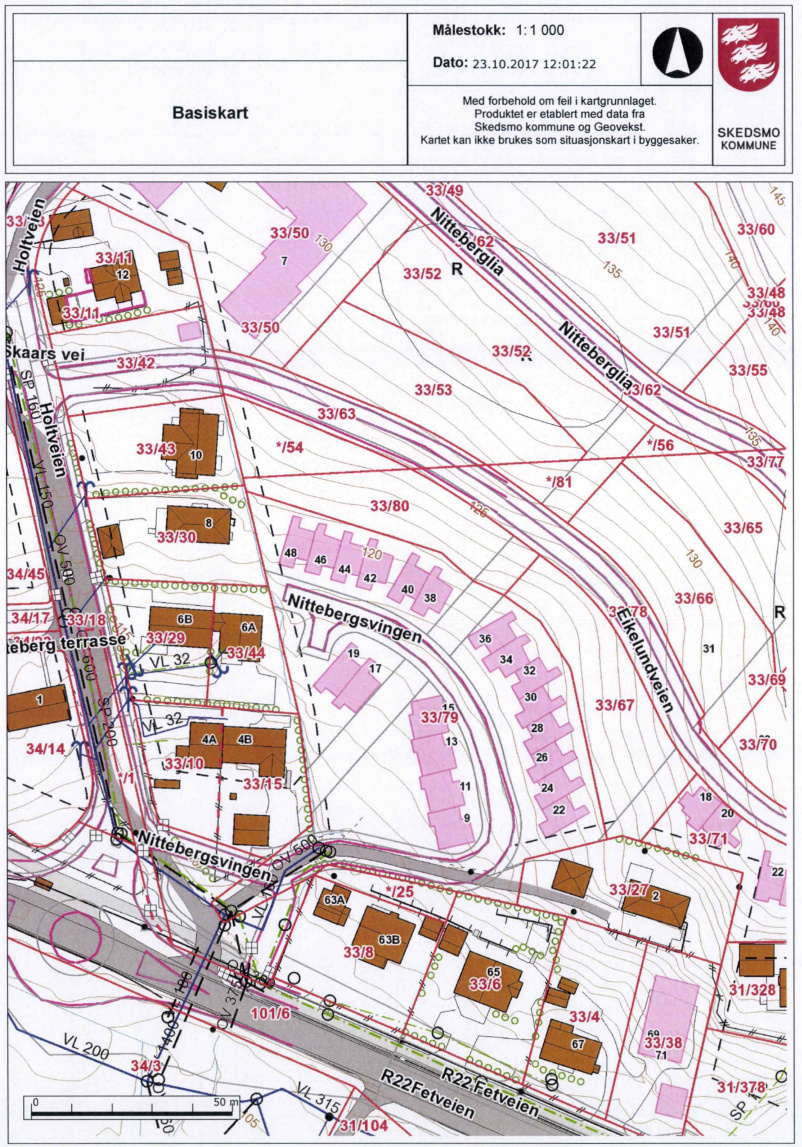
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

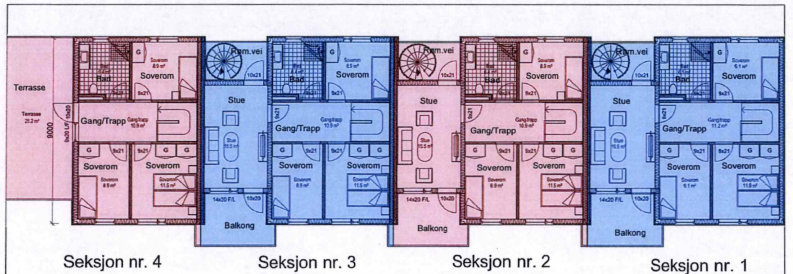
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

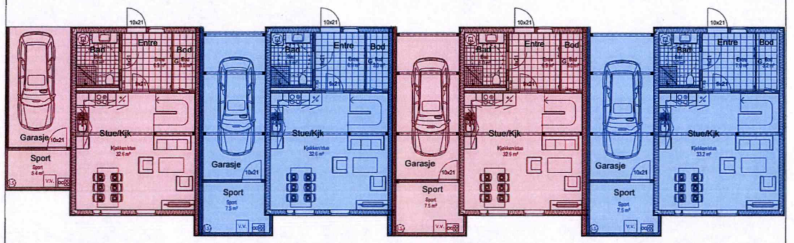
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
X Arendal 17/12-17	MORTHEN BAKKE	


Fellesareal
Støttemur 7
Sekson nr 20
Sekson nr 19
Sekson nr 18
Sekson nr 17
Sekson nr 16
Sekson nr 15
Felles Snø
Lek
Støttemur 5
Sekson nr 14
Sekson nr 13
Sekson nr 12
Sekson nr 11
Sekson nr 10
Sekson nr 9
Sekson nr 8
Sekson nr 7
Sekson nr 6
Sekson nr 5
Sekson nr 4
Sekson nr 3
Sekson nr 2
Sekson nr 1
NITTEBERGSVINGEN
Støttemur 6
Støttemur 4
Støttemur 2
Støttemur 3
Støttemur 1
Trafo
Felles
BRA:
BRA seksjon nr 1 = 172,8 m²
BRA seksjon nr 2 = 170,8 m²
BRA seksjon nr 3 = 170,8 m²
BRA seksjon nr 4 = 152,4 m²
BRA seksjon nr 5 = 154,0 m²
BRA seksjon nr 6 = 153,9 m²
BRA seksjon nr 7 = 152,2 m²
BRA seksjon nr 8 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 9 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 10 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 11 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 12 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 13 = 153,1 m²
BRA seksjon nr 14 = 152,0 m²
BRA seksjon nr 15 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 16 = 152,1 m²
BRA seksjon nr 17 = 152,8 m²
BRA seksjon nr 18 = 153,2 m²
BRA seksjon nr 19 = 153,2 m²
BRA seksjon nr 20 = 152,0 m²
= Eierseksjon
= Tilleggsgrunn
= Fellesareal, grønt
= Fellesareal, lek
= Kommunal vei
= Støttemur
= Asfaltkant, innkjørsel
= Seksjonsgrense
= Renovasjon, felles
= Trafo
N
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Situasjonsplan alle
Målestokk: 1:500
Side: Side 1 av 8

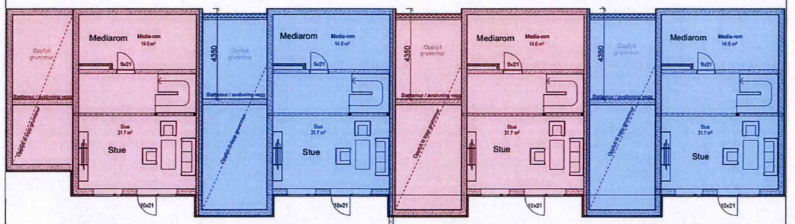

Basiskart
Målestokk: 1:1 000
Dato: 23.10.2017 12:01:22
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Produktet er etablert med data fra
Skedsmo kommune og Geovekst.
Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.
SKEDSMO KOMMUNE
Holtveien
Nittebergsvingen
Nittebergsvingen
Nittebergsvingen
Eikelundveien
R22Fetveien
R22Fetveien
Skaars vei
33/49
33/50
33/51
33/52
33/53
33/60
33/62
33/63
33/65
33/66
33/67
33/69
33/70
33/71
33/80
33/11
33/42
33/43
33/30
33/29
33/44
33/15
33/10
33/79
33/27
33/8
33/6
33/4
33/38
33/48
33/55
33/17
34/45
34/17
34/18
34/14
34/3
31/328
31/378
31/104
101/6
*/54
*/56
*/81
*/1
*/25
VL 32
VL 150
VL 200
VL 315
OV 500
SP 160
0
50 m



3. etg



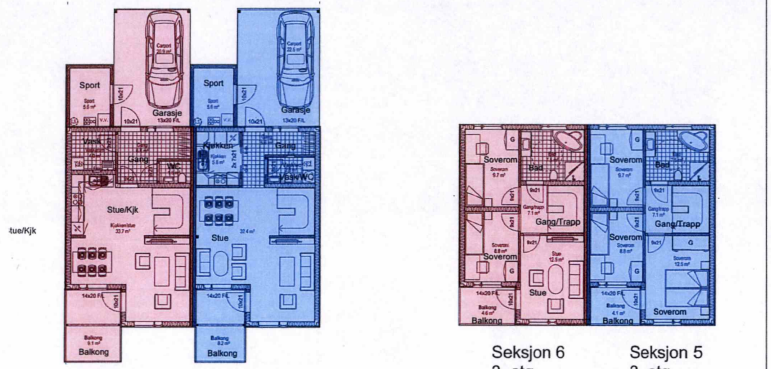
2. etg

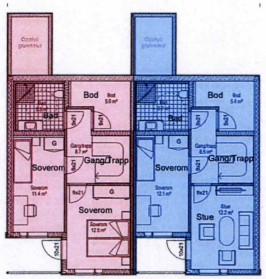


1. etg

G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger, 1., 2. og 3. etg. Seksjon 1-4

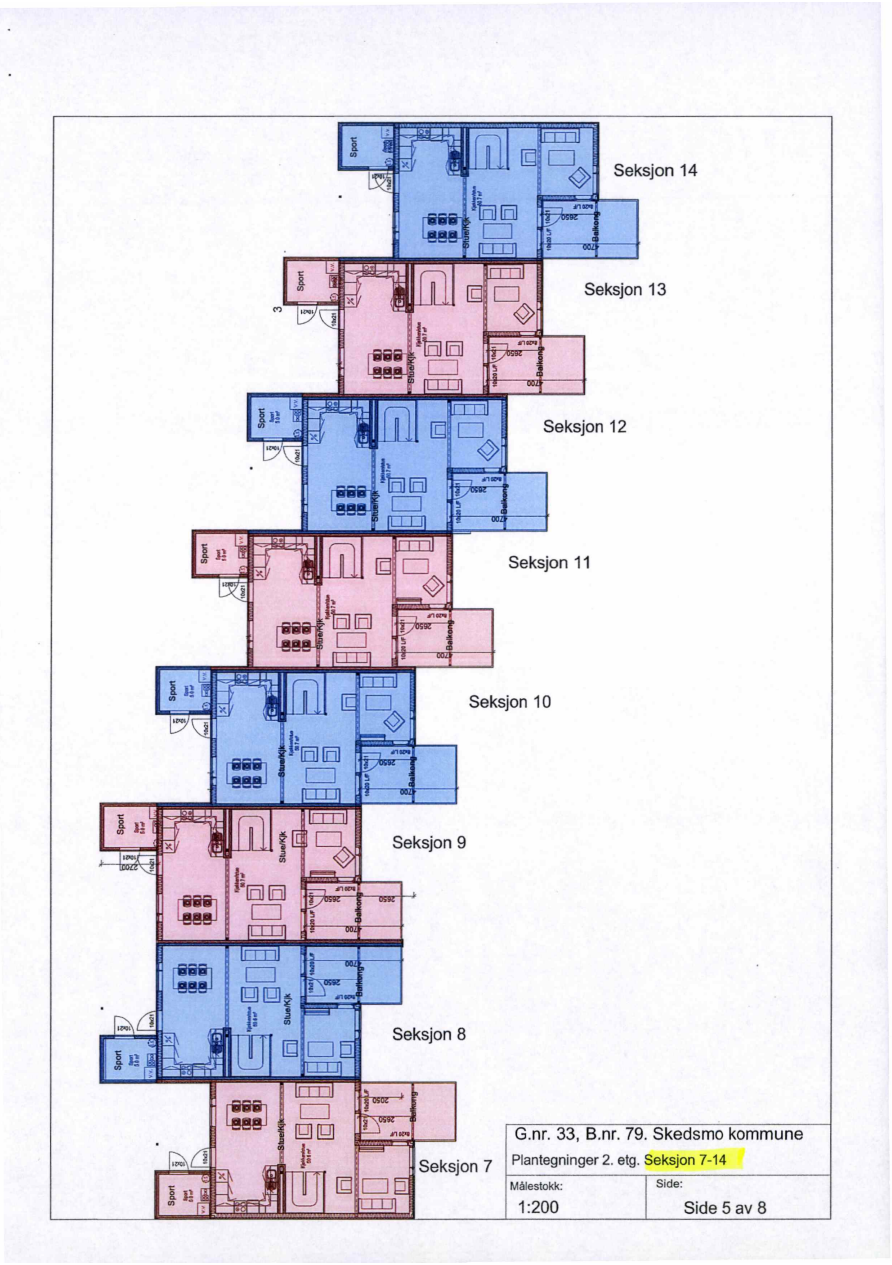
Målestokk:	Side:
1:200	Side 2 av 8

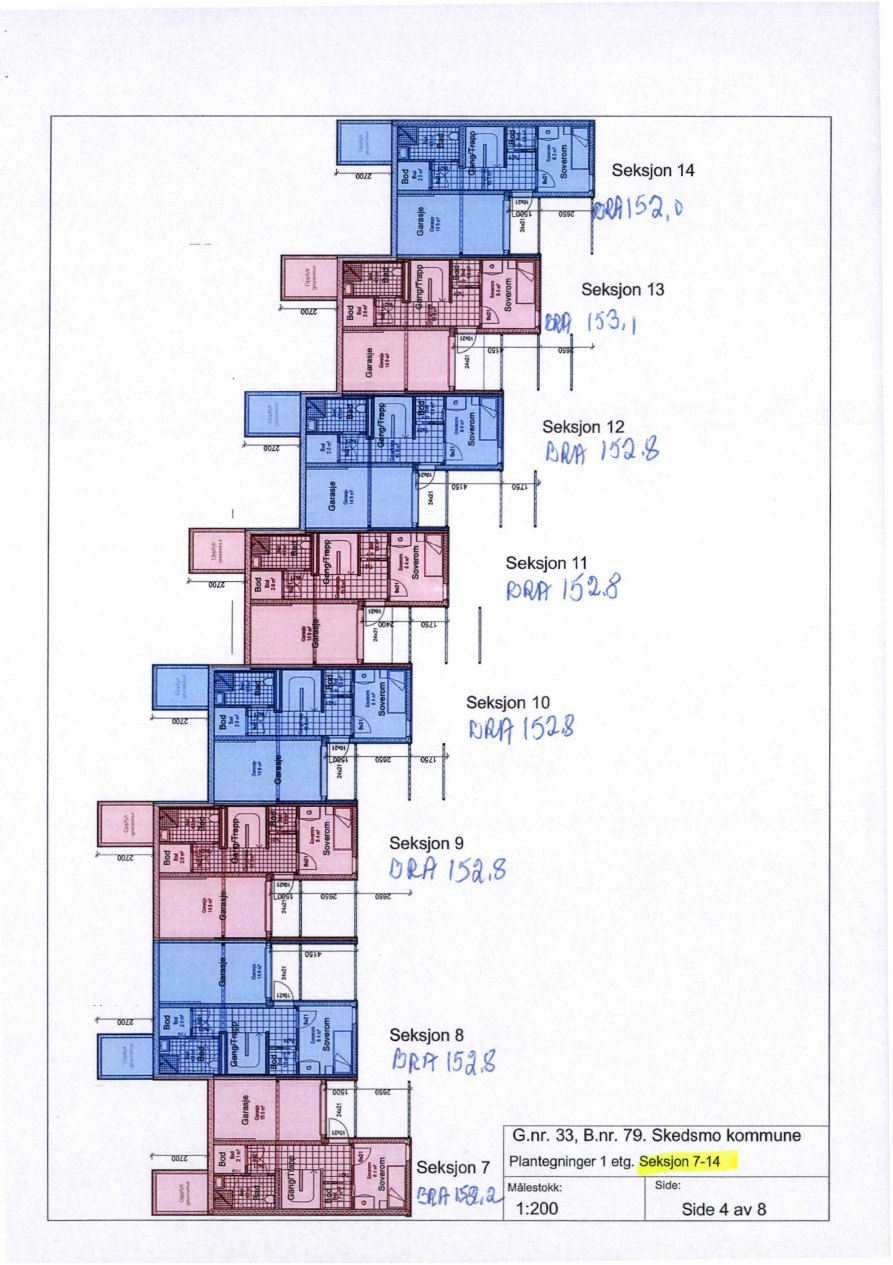


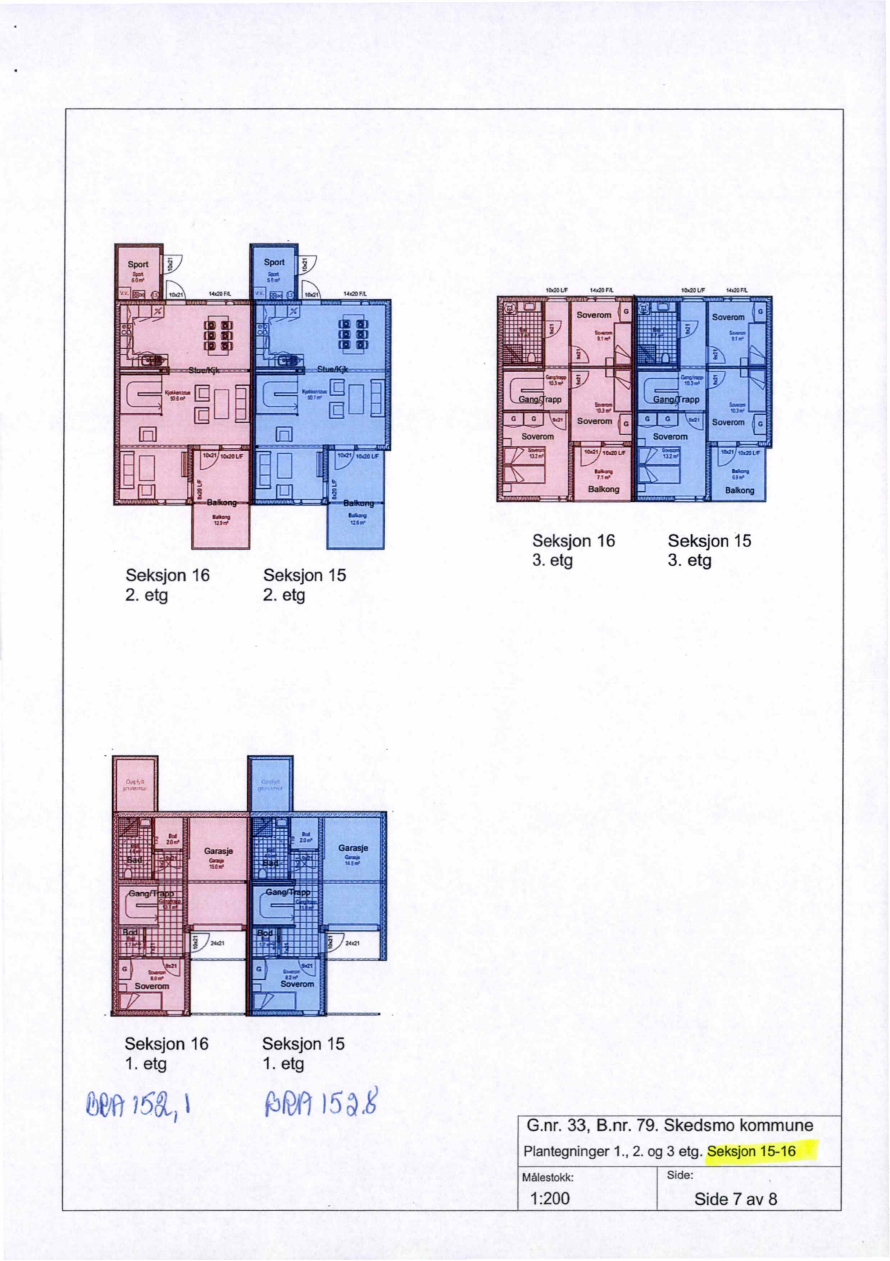


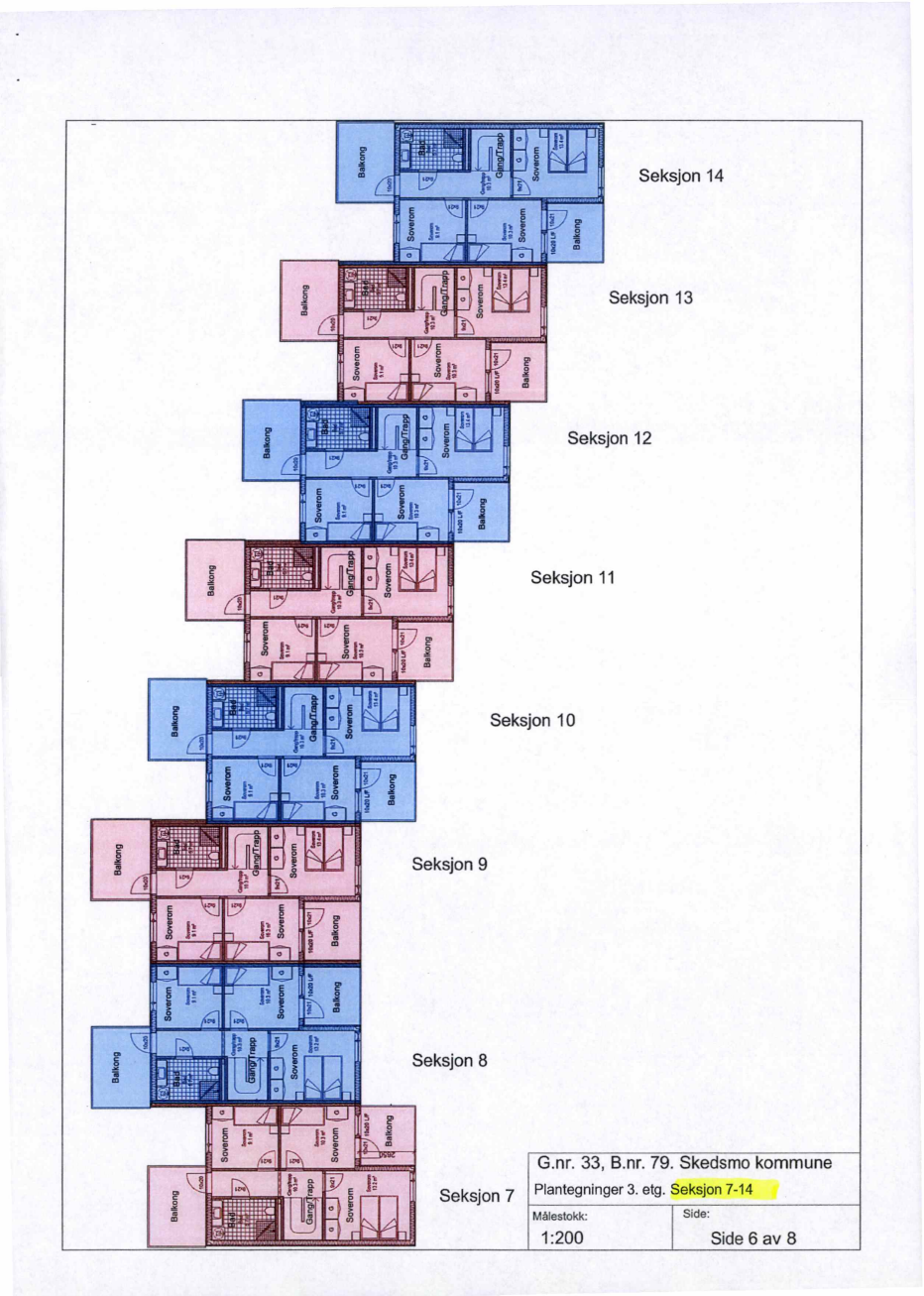
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 1., 2., og 3. etg. Seksjon 5-6

Målestokk:	Side:
1:200	Side 3 av 8


Seksjon 14
Seksjon 13
Seksjon 12
Seksjon 11
Seksjon 10
Seksjon 9
Seksjon 8
Seksjon 7
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 2. etg. Seksjon 7-14
Målestokk:
1:200
Side:
Side 5 av 8


Seksjon 14
BRA 152,0
Seksjon 13
BRA 153,1
Seksjon 12
BRA 152.8
Seksjon 11
BRA 152.8
Seksjon 10
BRA 152.8
Seksjon 9
BRA 152,8
Seksjon 8
BRA 152,8
Seksjon 7
BRA 152,2
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 1 etg. Seksjon 7-14
Målestokk:
1:200
Side:
Side 4 av 8


Seksjon 16
2. etg
Seksjon 15
2. etg
Seksjon 16
3. etg
Seksjon 15
3. etg
Seksjon 16
1. etg
Seksjon 15
1. etg
BRA 152,1
BRA 152,8
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 1., 2. og 3 etg. Seksjon 15-16
Målestokk:
1:200
Side:
Side 7 av 8


Seksjon 14
Seksjon 13
Seksjon 12
Seksjon 11
Seksjon 10
Seksjon 9
Seksjon 8
Seksjon 7
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 3. etg. Seksjon 7-14
Målestokk:
1:200
Side:
Side 6 av 8


Seksjon 20
3. etg
Seksjon 19
3. etg
Seksjon 18
3. etg
Seksjon 17
3. etg
Seksjon 20
2. etg
Seksjon 19
2. etg
Seksjon 18
2. etg
Seksjon 17
2. etg
Seksjon 20
1. etg
Seksjon 19
1. etg
Seksjon 18
1. etg
Seksjon 17
1. etg
BRA 153
BRA 153,2
BRA 153,2
BRA 152,8
G.nr. 33, B.nr. 79. Skedsmo kommune
Plantegninger 1., 2. og 3 etg. Seksjon 17-20
Målestokk:
1:200
Side:
Side 8 av 8

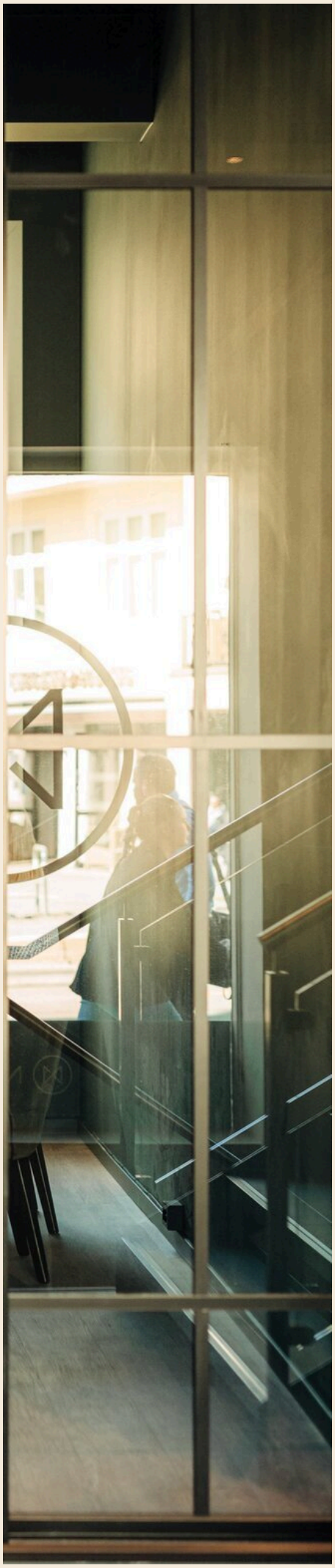
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: 60-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nittebergsvingen 9 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 33, bnr 79, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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