

Trygve Haavelmos vei 83, 2007 Kjeller

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2023

BRA: 105 m²

BRA-i: 100 m²

BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

22

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.06.2025

Rapportdato

4.06.2025

Hjemmelshavere

Navn: Simran Kaur Sharma

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Nitin Sharma

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: Trygve Haavelmos vei 83, 2007 Kjeller

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 31

Bruksnr: 414

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023 - Kilde: eiendomsverdi.no.

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd medliggende panel. Taket er et skråtak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Rekkehuset er oppført i to etasjer. Boligen inneholder entré, wc, stue, kjøkken, trapperom, 3 soverom, bad og omkleddingsrom. Utenfor inngang er det etablert en sørvest-vendt terrasse på ca. 10kvm. Fra soverom fører en balkongdør ut til nordøstvendt have. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i kjøkken til ca. 3,3m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak i kjøkken til ca. 2,4m. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Boligen varmes opp av vannboren gulvvarme og radiatorer. Boligen fremstår moderne og tidsriktig.

For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	50	5	0	10
U. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	105	100	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entré, wc rom, kjøkken, stue.	
U. etasje	50	50	0	Soverom x3, bad, gang, omkleddingsrom.	
Totalt m²	100	100	0		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal med følger en carport på ca. 13kvm. merket 83.

Utebod merket 83 ca 5m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Plate på mark og ringmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering fungerer som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

6.4 Balkong, terrasse, platting:

Type	Terrasse
Det er etablert en sørvest-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 10kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrassen fungerer som tiltenkt.	
TG-1	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, teramme og 3-lags glass. Ytterdør er en kompaktdør. Innvendige dører er hvite laminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer og dører fungerer som tiltenkt.	
TG-1	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Ikke aktuelt
-----------	--------------

6.10 Renner og nedløp

Type	stål
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår solid og jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.12 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er ett trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 7m(hele rommet) og 3mm over 2m. Gang U.etg måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 4cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Ikke aktuelt
-----------	--------------

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Marbodal kjøkkeninnredning med slette mørke fronter, 30mm tykk mørk benkeplate i laminat med sort vaskekum og sort ett greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer. venskap.	
Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjons testet og vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	mekanisk avtrekk med avtrekk ut.
Avtrekk fungerer ved enkel test.	
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekk fungerer som tiltenkt. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.23 Varmtvann

Oppsummering av varmtvann

TG-1

Varmtvann fungerer som tiltenkt.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med vifte montert i omkleddningsrom, mekanisk avtrekk på badene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom:



Sluk på bad i U.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mørke30x30cm fliser på gulv med varme og mørke 40x20 på vegger. Dusjvegg ved badekar. Malt overflate i himling med downlight.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og innebygd toalett. Badekar med ettgrep dusjbatteri i rustfritt stål. 80cm servantskap med glatte grå skuffefronter og hvit servant i porselen med ettgrep blandebatteri i sort.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Baderomsinnredningen fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer tilfredsstillende.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

Beskrivelse

1 etg.

- Entre
Laminat på gulv, Malte vegger og tak, Skyvedørsgarderobe, Glatte dører, Sikringsskap.
- Toalettrom
20x20 mørke fliser på gulv med varme, Malte vegger og tak, Innebygd wc, Mørk innredning med porselensvask og speil med lys over.
- Stue
Laminat på gulv, Malte vegger og tak med downlight, Radiator, Trapp ned til U.etg.
- Kjøkken
Mørk Marbodal innredning med mørk laminat benkeplate, Sort vask, Mørke fliser over benkeplaten, Rustfri ventilator som trekker steke osen rett ut. integrerte hvitevarer og vinskap.

U etg.

- Soverom 1
Laminat på gulv med varme, Malte vegger og tak, Garderobeskap.
- Soverom 2
Laminat på gulv med varme, Malte vegger og tak, Garderobeskap.
- Soverom 3
Laminat på gulv med varme, Malte vegger og tak, En kontrast vegg med trespiler, Utgang til nordøst vendt have.
- Walk-inn garderobe
Laminat på gulv, Malte vegger og tak, Ventilasjons aggregat.
- Gang
Laminat på gulv med varme, Malte vegger og tak, Rørfordelingsskap med stoppekran.
- Bad
Mørke30x30cm fliser på gulv med varme og mørke 40x20 på vegger. dusjvegg ved badekar. Malt overflate i himling med downlight. Innebygd wc, Badekar med ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. 80cm servantskap med glatte grå skuffefronter og hvit servant i porselen med ettgreps blandebatteri i sort.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Innvendige overflater fremstår moderne og i god stand.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

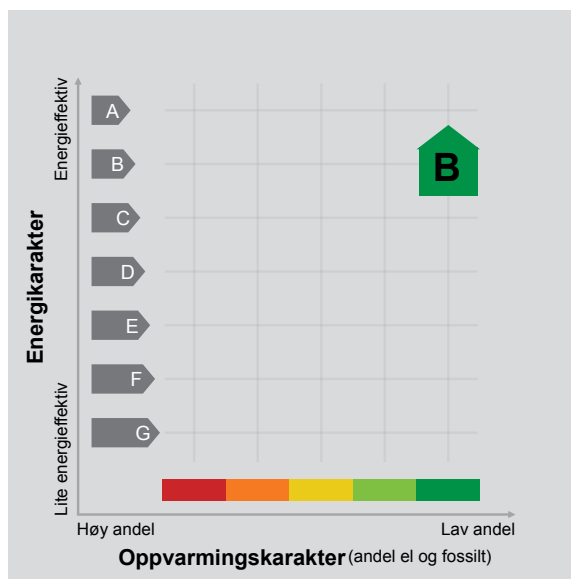
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Trygve Haavelmos vei 83
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300887856
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129415
Dato	02.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Vår ref.:
BYGG-21/00413-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.08.2023

31/414, Trygve Haavelmos vei 81 - 110, Felt BK05 syd og BK07 - Ferdigattest for rekkehus/eneboliger i rekke. med utomhusområde.

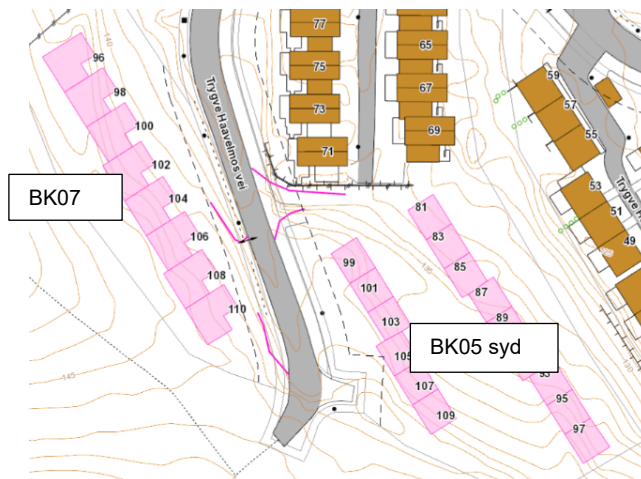
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	31 / 372 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HALVORSEN & REINE AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Rekkehus/eneboliger i kjede
BRA nytt:	1824 m ² (BK05)
BRA total:	1312 m ² (BK07)
Antall nye boenheter:	23

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for felt BK05 syd og BK07 som omsøkt.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for rekkehus/eneboliger i kjede, mottatt 01.06.2023.



Andre opplysninger

Opprinnelig gnr/bnr var 31/372. Dette er senere endret til 31/413.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 07.06.2021 og senere vedtak i saken. 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. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Boligene har fjernvarmeoppvarming og boenhetene er ikke utstyrt med skorstein.

Evt ettermontering av skorstein for ildsted skal meldes til brannvesenet (Nedre Romerike brann- og redningsvesen – NRBR). Brannvesenet skiller på skorstein for ildsted og avgassrør fra gasspeis. Dette pga feiing og brannfare. Avgassrør som føres rett ut gjennom veggen feies ikke.

Klagerett

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

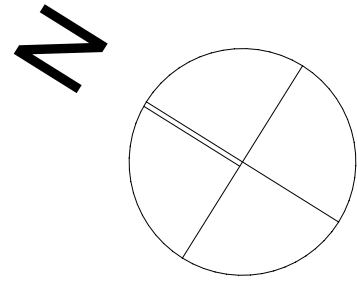
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
JM NORGE AS



JM
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Pb. 453, 1327 Lysaker
Tlf 67 17 60 00
post@jm.no

Utførende:

 HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
Hotvotalløben 11 Postboks 9407 3023 Drammen

Rev.nr.:

Projektnr.:	Tegningsnr.:
-------------	--------------

Prosjektnr.: 2309	Tegningsnr.: A_20_E_02_Hp
----------------------	------------------------------

B



LV	AL
----	----

Sign	Konv
------	------



Utførende:



Fase:
Rammesøknad

Prosjekt
Kjeller Terrasse
Adresse
0000 Sted

11. *du E. pin*

	Kontrol
--	---------

Alla rättigheter förbehålls utgående för projektering, kopiering eller bruk av dessa
skisserna är fortsatt utan skriftlig samtycke

Prosjektnr.: 2309	Tegningsnr.: A_20_E_01_Hp
----------------------	------------------------------

Rev.nr.:

Type tegning: **Rekke E Plan U. Etasje**

B

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

8632088

1891/2 07.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.07.2025.

Boligselskap: 1891, Kieller Terrasse 3 Boligsameie
Organisasjonsnr: 930.389.986
Eier: Nitin Sharma Simran Sharma
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Trygve Haavelmos Vei 83, 2007 KJELLER
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 91757963.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Alle boligseksjonene har parkering i egen carport. Carportene er tilleggsdeler til boligseksjonen.
- Kieller Terrasse driftsforening vil forestå drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og administrere felles leveranse av fjernvarme til eierseksjonssameierne.
- Inntil videre administrerer JM fjernvarmen og fakturerer samlet forbruk til hvert sameie.
- Energiavregning fjernvarme og varmtvann: Sameiet mottar faktura fra JM med samlet forbruk. Det er installert individuelle målere. Rutine for avregning og fakturering er ikke fastsatt.
- Boligsameiet har pt. ikke husordensregler.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.220,- pr. md.

Herav:

Internett	300,-
Felleskostn. likt	1.420,-
Felleskostn. brøk	500,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	70,-	0,-	13.176,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kjetil Aaen, tlf: 22 98 14 92, e-post: kjetil.aaen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Mats Fjærestrand, e-post: mats.f.91@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Kieller Terrasse 3 boligsameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kieller Terrasse 3 boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1.11.2022 (vedlegg 1).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner i eiendommen gnr. 31, bnr. 414, i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- carport,
- private utearealer,
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Felles uteareal til opphold, lek, rekreasjon og gjesteparkering (R1-R7) for sameiene Kieller Terrasse 1, 2, 3 og 4 vil ligge i et realsameie mellom samtlige seksjoner (boliger) i boligprosjektet (vedlegg 2). Kieller Terrasse driftsforening vil forestå drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og administrere felles leveranse av fjernvarme til eierseksjonssameiene.

Det er fastsett egne vedtekter som regulerer medlemmenes rettigheter og plikter (vedlegg 3).

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny

kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, elbillader, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle boligseksjonene har parkering i egen carport. Det er 4 utvendige parkeringsplasser for gjester. Gjesteplasser skal kun benyttes til korttidsparkering for besøkende og skal ikke benyttes som beboerparkering. Styret eller årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkering.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken:

- Ytre vedlikehold av tak, fasader, carporter, terrasser, balkonger, inngangsdør/er og vinduer,
- Vedlikehold av bærende konstruksjoner,
- Bygningsforsikring,

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

(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 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 10. april 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Fjærestrand, Mats (26.03.1991), signert 22.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Engh, Jostein Aspelien (17.09.1991), signert 22.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 930389986

Møtet ble avholdt 10. april kl. 19:00, Kjeller skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Mats Fjærestrand

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som protokollvitner ble Jostein Engh og Mats Fjærestrand foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjærestrand, Mats (26.03.1991), 22.04.2025
- Engh, Jostein Aspelien (17.09.1991), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000.

12 000 NOK per styremedlem

17 000 NOK for styreleder

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til totalt 53 000 NOK for 2024-2025

Forslag til vedtak:

Styretes innstillings vedtas

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mats Fjærestrand

Følgende stilte til valg:

Mats Fjærestrand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jostein Engh

Marco Sjøstrøm

Følgende stilte til valg:

Jostein Engh

Marco Sjøstrøm

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

N.N N.N

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjærestrand, Mats (26.03.1991), 22.04.2025
- Engh, Jostein Aspelien (17.09.1991), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

8. Vedlikhold av fasaden 2025

Våren/sommeren 2025 skal alle sameiets fasader behandles iht. huseierboka pkt.3.3.

Styret inngår en samarbeidsavtale med et utsalgsted/forhandler av maling, hvor de får nødvendig informasjon om malingstype og fargekode for de ulike husrekkene.

Den enkelte boenhet er ansvarlig for å utføre jobben våren/sommeren 2025. Er ikke arbeidet utført før den 01.09.2025. Vil styret vurdere situasjonen om de må ta over ansvaret for å fullføre jobben, alle kostnader dette måtte medføre blir belastet den aktuelle boenheten.

Det blir innen kort tid etter 01.09.2025 eller når alle enhetene har utført vedlikeholdet, gjennomført en befaringsavtale med styret med nødvendig kompetanse til å vurdere av utførelsen. Ev. utbedring vil bli gitt til den enkelte enhet med rimelig frist ut fra omfang/konsekvens. Hvis det ikke utbedres, vil styret ta over ansvaret, alle kostnader dette måtte medføre blir belastet den aktuelle boenheten.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedlikhold/maling av fasaden utføres av den enkelte huseier, med maling fra samarbeidsavtalen eller av tilsvarende eller høyere kvalitet. Benyttes det maling utenfor samarbeidsavtalen skal den godkjennes av styret.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ Vedtatt.

9. Redskapsbod

Styret foreslår at det settes opp en redskapsbod på fellesareal som kan brukes til oppbevaring av felles snøfreser, gressklipper og andre felles redskaper. Styret har sett på flere aktuelle lokasjoner og det vises til vedlagt kart. Styret anbefaler plassering på lokasjon 3 bak søppelkassene, da det fremstår som den beste løsningen totalt sett. Vi har da i hensyntatt blant annet tilgjengelighet, sjenanse for beboerne og grave- og planeringsarbeid.

Styrets innstilling

Primært forslag(styrets innstilling):

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal bak søppelcontainer ved snuplass. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

Sekundært:

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal mellom postkassestativ og Trygve Haavelmos vei 99 med utgang mot gangvei. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

Tertiært forslag:

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal i skråningen sør for klatreveggen som er på enden av rekke E. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

✗ Ikke vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjærestrand, Mats (26.03.1991), 22.04.2025
- Engh, Jostein Aspelien (17.09.1991), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets innstilling, forslag 1, vedtas

Forslag til vedtak 2:

Forslag 2 vedtas

Forslag til vedtak 3:

Forslag 3 vedtas

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjærestrand, Mats (26.03.1991), 22.04.2025
- Engh, Jostein Aspelien (17.09.1991), 22.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1891

KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 19:00, Kjeller skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikhold av fasaden 2025
9. Redskapsbod

Med vennlig hilsen,

Styret i KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Fjærestrand

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000.

12 000 NOK per styremedlem

17 000 NOK for styreleder

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til totalt 53 000 NOK for 2024-2025

Forslag til vedtak

Styretes innstillings vedtas

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Fjærestrand

Stiller for 1 år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Engh
- Marco Sjøstrøm

Stiller som styremedlem for 1 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N.N N.N

Sak 8

Vedlikhold av fasaden 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våren/sommeren 2025 skal alle sameiets fasader behandles iht. huseierboka pkt.3.3.

Styret inngår en samarbeidsavtale med et utsalgsted/forhandler av maling, hvor de får nødvendig informasjon om malingstype og fargekode for de ulike husrekkene.

Den enkelte boenhet er ansvarlig for å utføre jobben våren/sommeren 2025. Er ikke arbeidet utført før den 01.09.2025. Vil styret vurdere situasjonen om de må ta over ansvaret for å fullføre jobben, alle kostnader dette måtte medføre blir belastet den aktuelle boenheten.

Det blir innen kort tid etter 01.09.2025 eller når alle enhetene har utført vedlikeholdet, gjennomført en befaring av styret med nødvendig kompetanse til å vurdere av utførelsen. Ev. utbedring vil bli gitt til den enkelte enhet med rimelig frist utfra omfang/konsekvens. Hvis det ikke utbedres, vil styret ta over ansvaret, alle kostnader dette måtte medføre blir belastet den aktuelle boenheten.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedlikhold/maling av fasaden utføres av den enkelte huseier, med maling fra samarbeidsavtalen eller av tilsvarende eller høyere kvalitet. Benyttes det maling utenfor samarbeidsavtalen skal den godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 9

Redskapsbod

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det settes opp en redskapsbod på fellesareal som kan brukes til oppbevaring av felles snøfreser, gressklipper og andre felles redskaper. Styret har sett på flere aktuelle lokasjoner og det vises til vedlagt kart. Styret anbefaler plassering på lokasjon 3 bak søppelkassene, da det fremstår som den beste løsningen totalt sett. Vi har da ihensyntatt blant annet tilgjengelighet, sjenanse for beboerne og grave- og planeringsarbeid.

Styrets innstilling

Primært forslag(styrets innstilling):

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal bak søppelcontainer ved snuplass. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

Sekundært:

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal mellom postkassestativ og Trygve Haavelmos vei 99 med utgang mot gangvei. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

Tærtiært forslag:

Det settes opp en permanent redskapsbod på fellesareal i skråningen sør for klatreveggen som er på enden av rekke E. Redskapsboden vil brukes til oppbevaring av felles snøfreser og eventuelt andre felles hageredskaper sameiet kjøper inn. Redskapsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Redskapsbod
- Mot Redskapsbod

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets innstilling, forslag 1, vedtas

2. Forslag 2 vedtas

3. Forslag 3 vedtas

Vedlegg

1. Oversiktsbilde.jpg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid for Kieller Terrasse Trinn 3 for 2024-2025 har inkludert følgende aktiviteter og beslutninger:

Vedlikehold

- Gjennomført dugnad i 2024.
- Bestilt og hengt opp parkeringsskilt.
- Innkjøp av snøfreser for vinterdrift, spesielt på grunn av krevende forhold bak G-rekken. Snøfreseren skal også brukes til å holde gangveier og gjesteparkeringen fri for snø etter behov.
- Vi diskuterte flere ulike måter å vedlikeholde fasadene på, og endte opp med å velge en løsning som både tar hensyn til beboernes tilbakemeldinger og den generelle stemningen vi har oppfattet blant beboerne. Denne løsningen (ref: sak 8 i årsmøte innkallingen) vil også unngå at sameiet må ta opp store lån.

Engasjement i sameiet

- Forsøk på sosial sammenkomst sensommeren 2024.
- Planlegging og gjennomføring av julegrantenning.
- Planlegging av årsmøte og dugnad i 2025.

Budsjett og økonomi

- Satt budsjett for 2025.

Løpende oppfølging

- Vurdert fortløpende tiltak for fremtidig sommerdrift og vedlikeholdsbehov.
- Kontinuerlig vurdering av tiltak for å bedre gjesteparkeringsmulighetene uten å gjøre det for omfattende for beboerne.
- Deltagelse i driftsstyre og de aktivitetene som går på tvers av sameiene.
- Svare ut henvendelser fra beboer på mail, vibbo, m.m.
- Utlevering av ventilasjonsfilter
- Koordinering av service til nærvarmeanlegget til de enkelte boenhetene.
- Fulgt opp Lyse-saken, som ble avsluttet ved årsskiftet 2024/2025.

Vedlegg 1 til sak 9. Redskapsbod



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 1891 Selskapsnavn: KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 389 986, KUNDENR. 1891

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	574 440	488 596	612 796	643 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		574 440	488 596	612 796	643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	0	0	-6 345
Styrehonorar	4	-90 000	0	-90 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-10 875	-7 500	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-54 045	-47 048	-48 000	-40 000
Konsulenthonorar		0	-4 125	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	6	-75 455	-17 500	-60 000	-76 000
Forsikringer		-117 339	-102 357	-103 000	-125 000
Energi/fyring		-10 849	-8 554	-10 000	-11 500
Andre driftskostnader	7	-121 755	-65 842	-135 537	-195 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-489 634	-256 301	-459 037	-514 145
DRIFTSRESULTAT		84 806	232 295	153 759	128 855
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 672	816	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 672	816	0	0
ÅRSRESULTAT		86 478	233 111	153 759	128 855
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		86 478	233 111		

KIELLER TERRASSE 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 389 986, KUNDENR. 1891

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 823
Forskuddsbetalte kostnader		19 600	36 334
Driftskonto OBOS-banken		331 245	207 731
SUM OMLØPSMIDLER		350 845	245 888
SUM EIENDELER		350 845	245 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		320 607	234 129
SUM EGENKAPITAL		320 607	234 129
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 450	9 515
Leverandørgjeld		19 365	2 244
Påløpte kostnader		1 423	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 238	11 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 845	245 888
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 24.02.2025
Styret i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Mats Fjærestrand

Marco Sjøstrøm

Anders Granberg Skauby

Truls Tangen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	364 320
Felleskostnader brøk	168 720
Internett	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	574 440

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-53 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 373
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 455

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-18 825
Driftsmateriell	-13 145
Snørydding	-50 500
Andre fremmede tjenester	-566
Kontingenter	-34 000
Bank- og kortgebyr	-2 630
Velferdskostnader	-2 089
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 755

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINNTEKTER	1 672

Resultatanalyse 2024

Kieller Terrasse 3 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	574 440	612 796	38 356	6 %
Sum driftsinntekter	574 440	612 796	38 356	6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-12 690	0	12 690	100 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 500	-7 500	0	0 %
Regnskapsførerhonorar	-54 045	-48 000	6 045	-13 %
Konsulenthonorar	0	-5 000	-5 000	100 %
Drift og vedlikehold	-75 455	-60 000	15 455	-26 %
Forsikringer	-117 339	-103 000	14 339	-14 %
Energi/fyring	-10 849	-10 000	849	-8 %
Andre driftskostnader	-121 755	-135 537	-13 782	10 %
Sum driftskostnader	-489 634	-459 037	30 597	-7 %
Driftsresultat	84 806	153 759	68 953	45 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 672	0	-1 672	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	1 672	0	-1 672	100 %
Årsresultat	86 478	153 759	67 281	44 %



Til årsmøtet i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kieller Terrasse 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

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

Oslo, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. november - 1. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. november kl. 09:00 og lukker 1. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1891>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Grensejustering til E09

Med vennlig hilsen,

Styret i Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Ragnhild Martinsen

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ragnhild Martinsen og Mats Fjærestrand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Grensejustering til E09

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Feil i seksjoneringen, en del av utomhusarealet som skulle vært tilleggsdel er seksjonert som fellesareal. Dette gjelder E09 (Trygve Haavelmosvei 97).

Dette gjelder utomhusarealet langs kortveggen til E09 se vedlegg for nærmere beskrivelse av området.

JM har sett på saken og bekreftet at dette var en feil fra deres side og vil derfor ta denne jobben/prosessen opp mot kommunen. For at de skal kunne gjøre denne jobben hurtigst og smidigst mulig trenger de godkjenning av sameiet, siden den på paret er et fellesareal.

Styrets innstilling

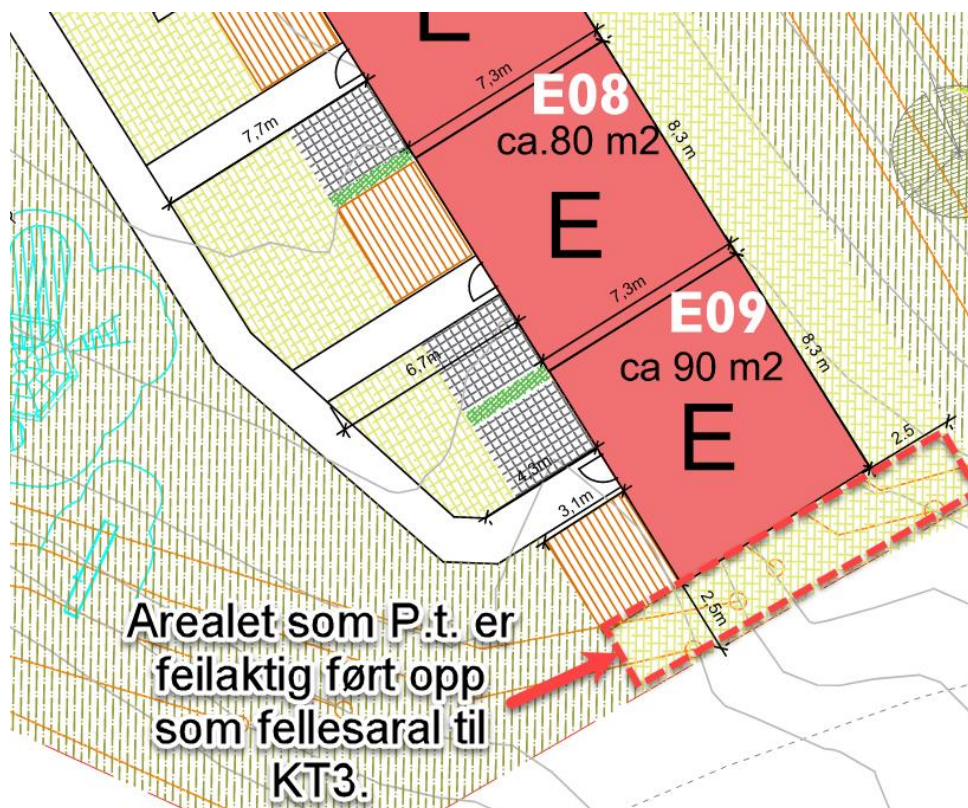
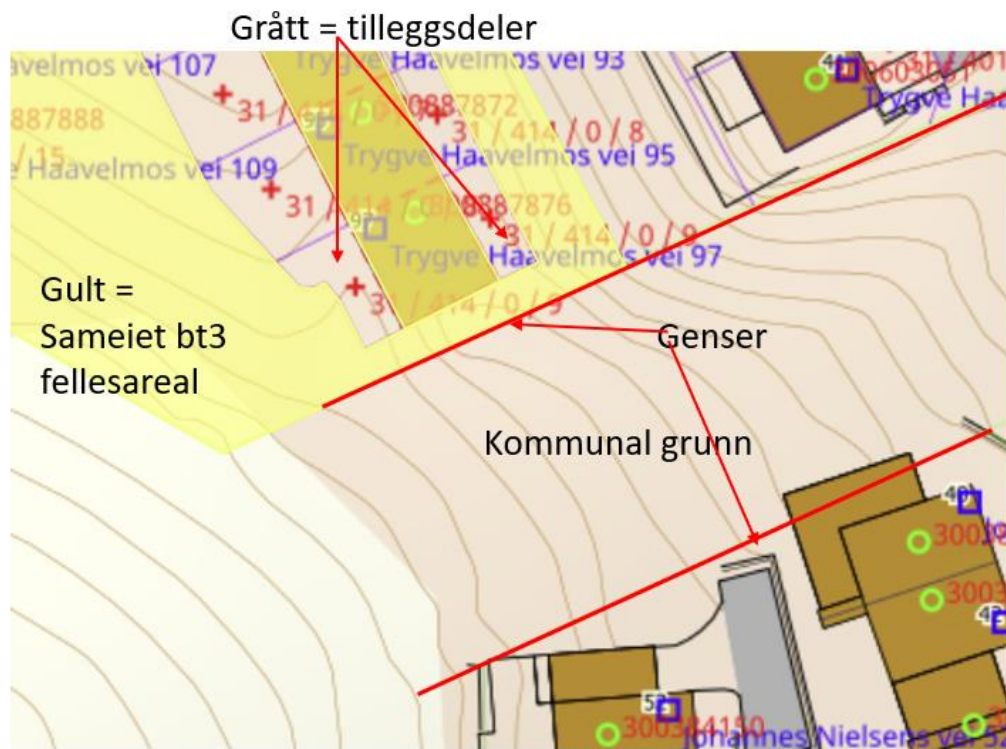
Styrets innstilling er at dette arealt skal føres til seksjon E09 (Trygve Haavelmosvei 97)

Forslag til vedtak

Utomhusarealet som saken omhandler og henviser til tildelse E09.

Vedlegg

1. Grensejustering vedlegg 1.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.12.23

Selskapsnummer: 1891 Selskapsnavn: Kieller Terrasse 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnhild Martinsen og Mats Fjærestrand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Grensejustering til E09

Utomhusarealet som saken omhandler og henviser til tildelse E09.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Tegnforklaring:

- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde

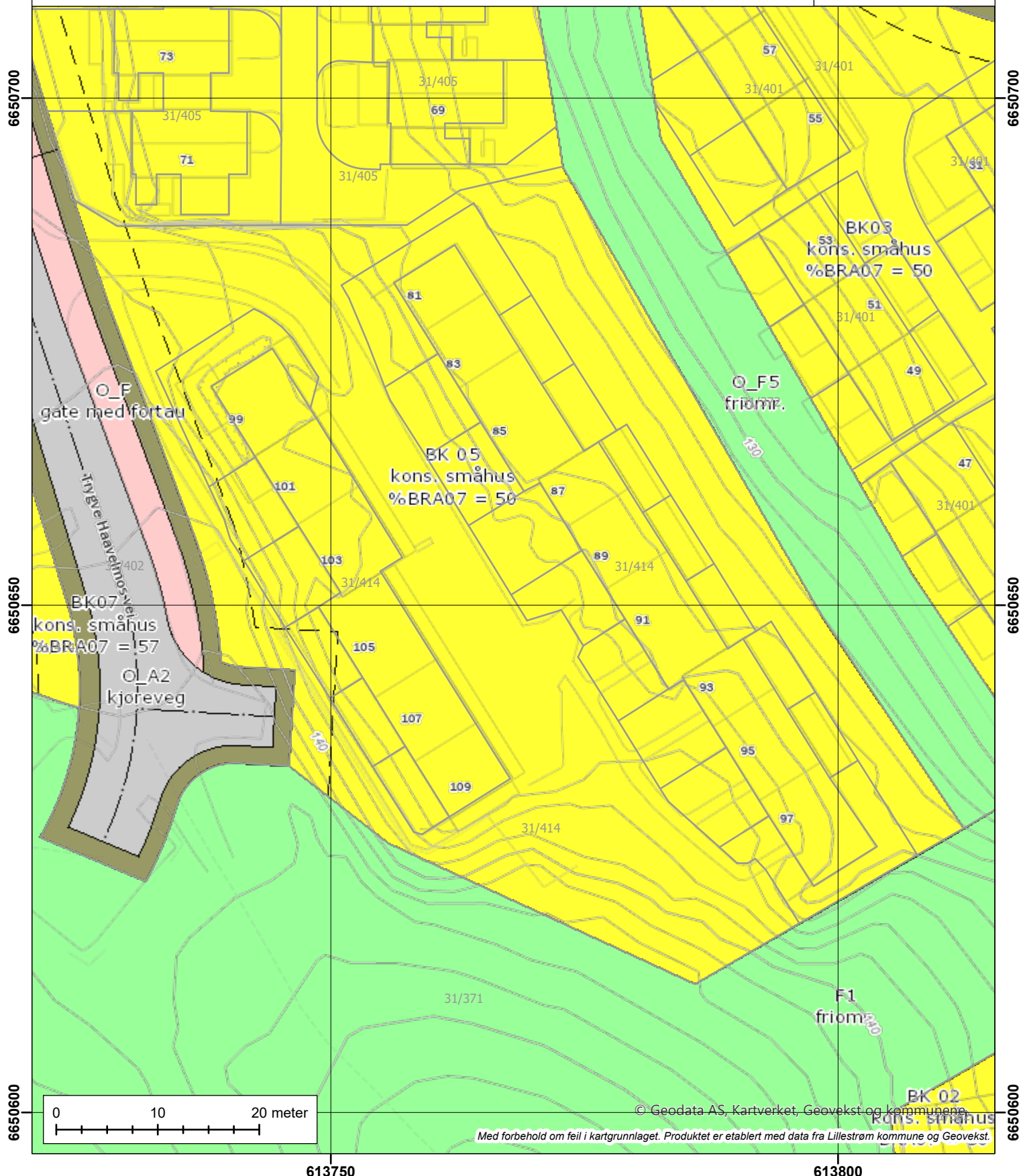
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



30.11.2015

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KJELLER GÅRD

Gnr. 31 Bnr. 324, 252, 371, 372, 373, 375, 376, 382, 386, 391, 392, 393, 394, 396 og 397

§1 Hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging i henhold til Kommuneplanen, gi Kjeller gårdstun med eksisterende bygninger en bruk som gjør det allment tilgjengelig, samt muliggjøre gjenoppbygging av tidligere revet driftsbygning til annet formål. Planen skal sikre friområder med mulighet for turveitrasèer, samt bevare grøntdrag og fjernvirkning av kollene, spesielt fra flatene i sør.

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 1:

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Bevertning
- Forsamlingslokale
- Utstilling
- Museum
- Kombinert formål - Bolig/Hotell

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 12-5 2:

- Kjørevei
- Fortau
- Annen veggrunn

Grøntstruktur, pbl. § 12-5 3:

- Friområde

Forsvaret, pbl. § 12-5 4:

- Militære formål

Hensynssone, pbl. § 11-8/12-6 c):

- Bevaring

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området og miljøskisse for tunene datert juni 2009 skal være retningsgivende for prosjekteringen.

3.2 Estetikkbehandling

Dersom kommunen krever estetikkbehandling skal følgende områder behandles samlet:

- BK 01-02
- BK 03-07
- BK 08
- **BB 09-1**
- **BB 09-10**
- BB 11
- BB 12

3.3 Miljøbestemmelser

Veitrafikkstøy for bebyggelse og arealer avsatt til opparbeidet lekeplass må ikke overstige Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, teknisk forskrift NS 8175 og 8176, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse. For bebyggelse / lekeplass som er utsatt for høyere nivå enn fastsatt skal det utføres avbøtende tiltak i samsvar med kravene.

Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-33991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer gjeldende ved tidspunkt for rammetillatelse.

Viktige naturkvaliteter skal hensyntas i anleggsfasen. Viktige trær og annen viktig vegetasjon skal registreres før anleggsarbeider starter og, sammen med gårdsdammen, sikres i anleggsperioden.

All ny bebyggelse i planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Dette kan fravikes dersom det kan dokumenteres en bedre total miljøvennlig løsning enn det fjernvarme vil gi.

For byggeområdene BB 11 og BB 12 skal vibrasjonshastigheten ved sprengning eller fjerning av masse ikke overstige en toppverdi på 6 mm/s i berggrunnen under bygget på gnr. 31 bnr. 312.

Utforming av renovasjonsanlegg skal gjøres i samarbeid med ROAF.

3.4 Universell utforming

Universell utforming skal hensyntas i all prosjektering og utforming, og minst 30% av leilighetene i felt BB 09-11 skal ha livsløpsstandard. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst. Det vises til TEK, kap 12, og til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle.

Dersom hensynet til universell utforming kommer i konflikt med verne- eller bevaringshensyn knyttet til eksisterende bygningsmasse eller utomhusområder innenfor hensynsområde bevaring skal sistnevnte veie tyngst.

3.5 Arkeologiske utgravninger

Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner (id.131258, id.131260, id.131261) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§4 Områder for bebyggelse, felt BK 01-08 og BB 09-12

4.1 Generelt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrense ikke er oppgitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrense.

Maksimal % BRA for det enkelte området er vist på plankartet.

Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med maksimalt 1,2 meter, og minimum 2 meter inn fra gesims.

Innenfor formålsgrensene kan det opparbeides nødvendig privat kjøreareal, gangveier og parkering i henhold til norm nevnt i § 10.

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Hovedmateriale i fasadene skal være tre. Svalgang er ikke tillatt.

Fasade mot Trygve Håvelmos vei skal bekles med naturmaterialer.

For felt BK 08 og BB 09 -12 skal estetikk- og utomhusplan forelegges HUT for godkjenning ved rammesøknad. Denne skal redegjøre for fasadeutforming og materialvalg.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 01-07

Bebyggelsen skal samles i rekke med felles avkjørsel fra adkomstvei. Avstand mellom husrekker i et tun skal være minimum 14 meter. Samlet lengde på enhusrekke med samme byggehøyde skal ikke overstige 30 meter.

Maksimal byggehøyde er 10 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt etasjeantall er 3 etasjer inklusive underetasje.

Bebyggelsen skal bestå av enkle hovedvolumer.

Det skal minimum søkes rammetillatelse, og vises situasjonsplan, for et samlet tun.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 08

Maksimale kotehøyder er påført plankartet. Maksimalt antall etasjer er tre. Tredje etasje skal være inntrukket. Maksimal sammenhengende fasadelengde er 25 meter mot vei. Mellom boligene kan det bygges overdekket parkering / garasjer. Det kan anlegges garasjer/ overdekket parkering utenfor byggegrensen.

4.4 Blokkbebyggelse, felt BB 09-10

Maksimale kotehøyder for bebyggelsen er påført plankartet. Maks antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller.

Parkeringskjeller kan ikke overstige en halv etasje over gjennomsnittlig ferdig planert terreng med unntak av i inn/ut-kjøringssoner.

Ingen sammenhengende fasade skal være lenger enn 48 meter.

Trapp og ramper fra internvei til inngang i 1. etasje kan ligge utenfor byggegrensene.

Disse kan overdekkes med enkel takkonstruksjon.

For felt BB09-1 er maks antall etasjer i tillegg til parkeringskjeller 4 etasjer. Parkeringskjeller kan overskride byggegrensen med inntil 6 meter mot T. Haavelmoes vei, og være synlig i full høyde mot veien. Balkonger kan overskride byggegrensene mot øst vest og nord. Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med inntil 2 meter, og kan ligge i liv med yttervegg og skal i så fall utformes som en helhetlig del av fasaden.

- 4.5 **Blokkbebyggelse, felt BB 11**
Maksimal byggehøyde er kote + 143. Maks antall etasjer er 3 i tillegg til parkeringskjeller. Bebyggelsen skal terraseres.
- 4.6 **Område for tjenesteyting (Kjeller gårdstun)**
Eksisterende bebyggelse kan brukes til bevertning, forsamlingslokale, utstilling, museum eller tilsvarende. Eksisterende hovedhus, kårbolig og stabbur er regulert med eksisterende utnyttelse, gesims- og møne høyde, samt takform. Nybygg tillates ikke.
Utomhusområder skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 4.7 **Område for kombinert formål, bolig/hotell, BB 12**
Ny bebyggelse tillates brukt til bolig, hotell, bevertning, forsamlingslokale, hybelhus, og/eller forlegning.
- Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt fotavtrykk og høyde lik tidligere låvebygning, revet i 1995. Den viste plasseringen på plankartet er omtrentlig. Nøyaktig plassering og høyde avgjøres ved rammesøknad på grunnlag av kartdata, påvisning i terreng samt tegninger av låven datert desember 1994, utført av arkitektkontoret Terje Solvang.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstvei A1 og A2 skal opparbeides i henhold til Skedsmo kommunes veinorm. Veien skal ikke ha brattere gjennomsnittlig stigning enn 1:12.

Interne veier i felt BK 01-07 skal være kjørbare på fotgjengeres premisser.

Formålet Annet veiareal skal opparbeides og beplantes, og inngå som en helhet i anlegget.

I frisiktsone skal beplantning ikke overstige 0,5 meter.

§6 Friområde

Innenfor friområdene kan det opparbeides turvei/skiløype, samt tilrettelegges for barns lek.

Områdene F1 og F2 skal være offentlige friområder. Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene. Disse skal skjøttes av Skedsmo kommune.

I F1 skal området på Kollen fra kote + 145 og høyere, enkelt opparbeides med beplantning og enkel møblering. Fra Kollen skal det etableres enkel tursti til snuplass ved gården.

I F2 (bjerkealléen) kan trær avmerket på plankartet felles i forbindelse med opparbeidelsen av samlevei A1. Det skal plantes erstatningstrær utenfor frisiktlinjer tilsvarende det antall som felles.

Friområdene F3 – F8 skal skjøttes i fellesskap av byggeområdene grensende til respektive friområde.

§7 Militære formål

Over bakken skal området fremstå som naturområde, og det tillates kun installasjoner nødvendig for bruken av eksisterende fjellanlegg.

§8 Hensynsområde bevaring

8.1 H1, Kjeller gård

Eksisterende bygningsmasse, hovedhus, kårbolig, stabbur og hageanlegget sør for hovedbygning er bevaringsverdig. Bygningene skal bevares i sin nåværende form med hensyn til eksteriørmessige detaljer som dører, vinduer, taktekking, dekorative elementer m.m. Eventuell tilbakeføring av både bygninger og hageanlegget med alléen må gjøres fra dokumentert grunnlag og i samarbeid med antikvariske myndigheter. Riving kan ikke tillates. Før det gis tillatelse til søknadspliktige arbeider skal det foretas registrering av sonen, og utarbeides bevaringsplan for anlegget.

8.2 H2, Bjerkealléen og H3, gravplassen

Bjerkealléen er bevaringsverdig. Selboe-familiens gravsted er fredet. Skjøtsel skal gjøres i samråd med kommunen, og fra dokumentert grunnlag.

8.3 H4, gårdsdammen

Hensynssonen skal tilrettelegges for bevaring av stor og liten salamander. Det skal utarbeides en skjøtelsplan for hensynsområdet i samarbeid med kommunen og Fylkesmannen. Planen skal senest foreligge ved rammesøknad for BB 12. Dersom den på plankartet viste hensynssones avgrensning kommer i konflikt med endelig plassering av BB 12 skal avgrensning være 2 meter utenfor husvegg. Innenfor sonen skal inngrep og skjøtsel foretas i samråd med kommunen. Vannstanden i dammen skal være minimum 0,5 meter.

Dersom det ved ny registrering ikke finnes salamandere i dammen, faller hensynssonen med bestemmelser bort.

Innenfor sonen skal dammen gjerdes inn. Inngjerdingen skal være forskriftsmessig, hensynta salamanderne, og gis estetiske kvaliteter tilpasset et helhetlig utomhusanlegg for gården.

8.3 H5, hagemarksområde

H5 omfatter deler av lokalitet 98, hagemarksområde. Eksisterende vegetasjon skal registreres, og det skal utarbeides en helhetlig plan for skjøtsel av området.

§9 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avvik inntil fem meter, eller avvik som gir en bedre helhetlig løsning, tillates. Avkjørsel skal markeres med belegg el. lignende.

Adkomst til den enkelte bolig skal være felles og eies av de enhetene den betjener i fellesskap.

Gårdstunet skal ha ny adkomst fra adkomstvei A1. Adkomst til gården fra RV 22 stenges for kjøring. Adkomsten skal opprettholdes som allment tilgjengelig tursti og tilrettelegges ved alminnelig vedlikehold av grunneier. Forsvarsanlegget beholder adkomst fra RV 22.

Felt BB 11 og BB 12 skal ha felles adkomst til parkeringskjellere over felt BB 11 fra avkjørsel vist med pil fra A1. Avkjørsler fra snuplass i enden av A1 skal ha nedsenkning utarbeidet i samråd kommunen. Avkjørsel og vei innenfor BB 11 skal utformes slik at salamandere kan krysse veien, eventuelt med i amfibiegang.

§10 Parkering

Parkering skal plasseres og etableres som en integrert del av anlegget.

Parkering for alle felt skal være etter den til enhver tid gjeldende p-norm for Skedsmo kommune. For boenheter under 60 m² regnes maksimalt 1 plass.

For felt BK 01-07 skal det være en p-plass ved boligen. Resterende plasser skal plasseres samlet på terreng ved inngangen til det enkelte tunområde. Felles parkering tillates oppfylt innenfor annet felt.

Parkering for BB 09 -12 skal være i parkeringskjeller, eller på annen måte under terreng. Inntil 25% av plassene kan anrettes på terreng. For felt BB 12 skal p-plasser på terreng anlegges felles med, og innenfor, felt BB 11. Parkering for eksisterende bygninger i hensynssone H1 skal være på terreng i tilknytning til gårdstunet eller innenfor felt BB 11. Parkering på terreng for felt BB 1112 kommer i tillegg til regulert utnyttelse for felt BB 11.

§11 Utomhus

For byggeområdene skal det utarbeides utomhusplan for det enkelte felt som skal godkjennes senest ved gitt igangsettingstillatelse for feltet. Utomhusplanen skal vise terreng, beplantning, belegg og leke- og uteoppholdsarealer. Felles kjørbart areal skal ha minste bredde tilpasset uttrykingskjøretøy. Fartsgrense skal være maksimalt 10 km/t. 10 km/t.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) for felt BK 01 - 07 er 80 m² per boenhet, og for felt BK 08 er MUA 50 m². For felt BB 09-10 er MUA 25 m². Balkonger, terrasser og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal.

For felt BB 12 kan det avsettes privat uteareal inntil tre meter fra husvegg.

I felt BK 01-08 skal felles trafikkområder opparbeides med tydelige soner i belegg og beplantning utformet på fotgjengeres premisser, og med fartsdempende tiltak. Det skal opparbeides minimum en nærlekeplass pr. felt. For felt BK 01-08 skal lekeplassens størrelse være min. 120 m² for 10 boenheter, 150 m² for 16 boenheter, og 200 m² for 30 boenheter. For felt BB 09 **og BB 09-1** skal det opparbeides et samlet lekeareal på minimum 200 m². Felt BB 10-11 skal ha nærlekeplass på minimum 100 m². Alle lekeplasser skal utføres i samsvar med Skedsmo kommunes vedtekter: Bestemmelser om lekeplasser for barn i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplaner for boliger.

Det skal utarbeides en egen plan for lokal overvannsdisponering av overvann etter kommunens normerte krav, med angivelse av alternative flomveier, samt plan for felles anlegg av vannforsyning og avløp. Planene skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte felt.

Varig overvannshåndtering fra felt BB 11 og BB 12 være utformet slik at den ikke bidrar til økt overvannsbelastning for Statsbyggs eiendom, gnr. 31, bnr. 312. Midlertidig avrenning i anleggsperioder skal utformes slik at infiltrasjonsgrøftene øst for bebyggelse på gnr. 31, bnr. 312 ikke blir påvirket.

§12 Rekkefølgebestemmelser

Lekeplasser og felles utomhusområder i et felt skal være opparbeidet før brukstillatelse for gjeldende felt gis.

Adkomst A1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 02, BB 11 og BB 12. Adkomst A2 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for feltene BK 05-07.

Anlegg for overvannsdisponering samt fellesanlegg for vannforsyning og avløp skal være ferdigstilt og godkjent før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelsen innenfor det enkelte felt.

I F1 skal utsiktspunktet "Kollen" med tursti som beskrevet i §6 være opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av A1. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Før igangsettingstillatelse gis for felt BB 11 og BB12 skal Statsbygg og Justervesenet være orientert om konsekvenser av byggearbeidene for gnr. 31 bnr. 312. Ved utførelse skal Statsbygg som eier og Justervesenet som bruker av gnr. 31 bnr. 312 være varslet om tidspunkt, varighet og omfang av sprengning eller fjerning av fast masse minimum 2 uker før planlagt utførelse.

27.08.2010

Revidert §3.3 i hht. Vedtak i Kommunestyret sak 10/87, 29.09.2010.

Revidert § 3.2, § 4.4 andre avsnitt og § 11 fjerde avsnitt, etter mindre endring vedtatt i HUT sak 16/2, 06.01.2016. Vedtatt med tillegg i § 4.1 femte avsnitt. **Alle endringer/tillegg i rødt og kursiv.**

Vedtatt den	29	/	09	20	10
Skedsmo kommunestyre, sak	87				
					
Plansjef					