



BO GODT PÅ KJELLER

Trygve Haavelmos vei 83

Velkommen til
din nye bolig





Nyere rekkehus over to plan fra 2023
med god standard, en praktisk
planløsning og en rekke fine kvaliteter.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 6 590 000,-

OMKOSTNINGER
178 340,-

TOTALPRIS
6 768 340,-

FELLESKOSTNADER
2 220,- pr. mnd

FELLESFORMUE
13 176,-

BRA-I/BRA TOTAL
100/105 kvm

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
1

BYGGEÅR
2023

ENERGIMERKING
B - Grønn

TOMTEAREAL
4348 m² (eiet)

Din megler



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030



Rålekkert rekkehus over to plan fra 2023 | Carport m/EL | Landlig, grønn utsikt | TG1 på alt | Fjernvarme

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Trygve Haavelmos vei 83.

Dette nyere rekkehuset fra 2023 fremstår som moderne, innbydende og gjennomført, med en praktisk planløsning og gode kvaliteter. Boligen byr på en romslig og lys stue- og kjøkkenløsning med utgang til markterrasse på boligens framside. Boligen har en egen hage på baksiden med en herlig landlig utsikt og gode solforhold. Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Marbodal og er utstyrt med integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

Boligen har tre soverom og et kombinert bad/vaskerom, i tillegg til et separat WC. Den ekstra takhøyden i deler av boligen gir en luftig og eksklusiv romfølelse. Boligen er energi-effektiv med vannbåren varme og balansert ventilasjon.



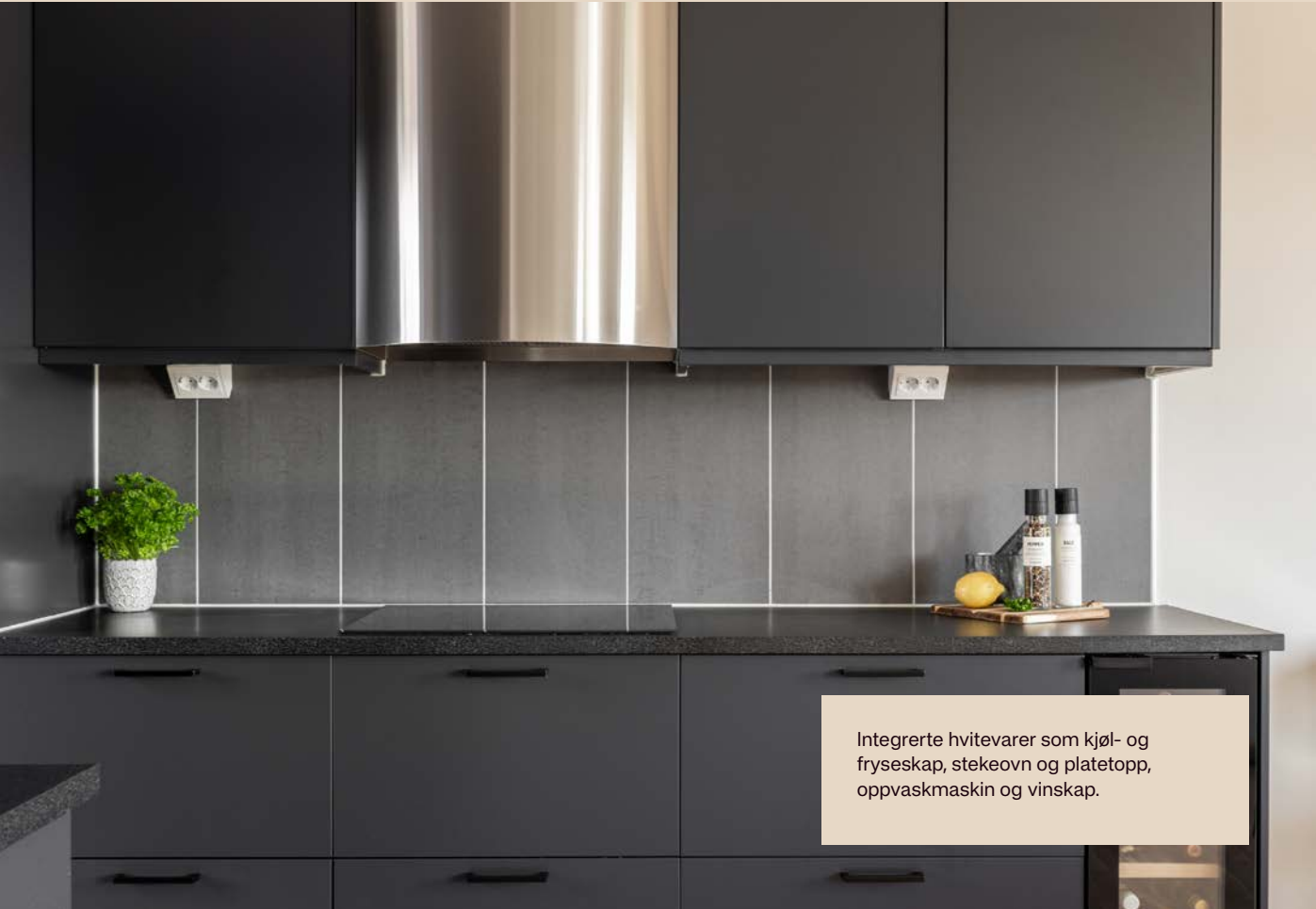
Boligen byr på en romslig og lys stue- og kjøkkenløsning med god lysinnslipp og gode møbleringsmuligheter.



Takhøyde strekker seg opp til 3,3m på det høyeste.



Spiseplassen gir en naturlig soneinndeling mellom kjøkkenet og stuen.



Integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin og vinskap.



Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Marbodal.



Videre ut til markterrassen i 1. etasje.



Toalettrom i 1. etasje.



Vi tar turen ned!



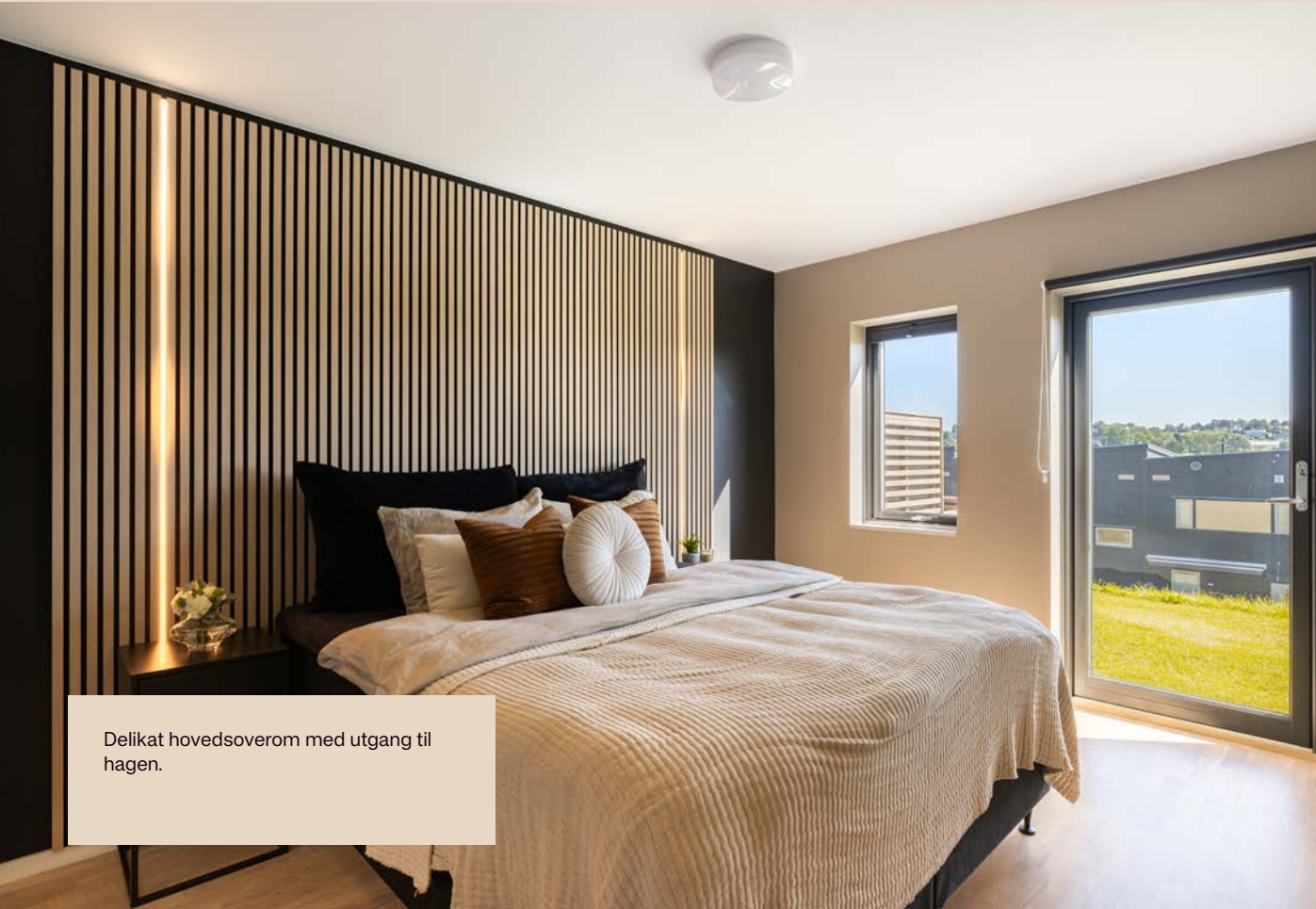
Praktisk løsning med vaskerom kombinert med badet.



Pent flislagt baderom/vaskerom. Mørke30x30cm fliser på gulv med varme og mørke 40x20 på vegger.



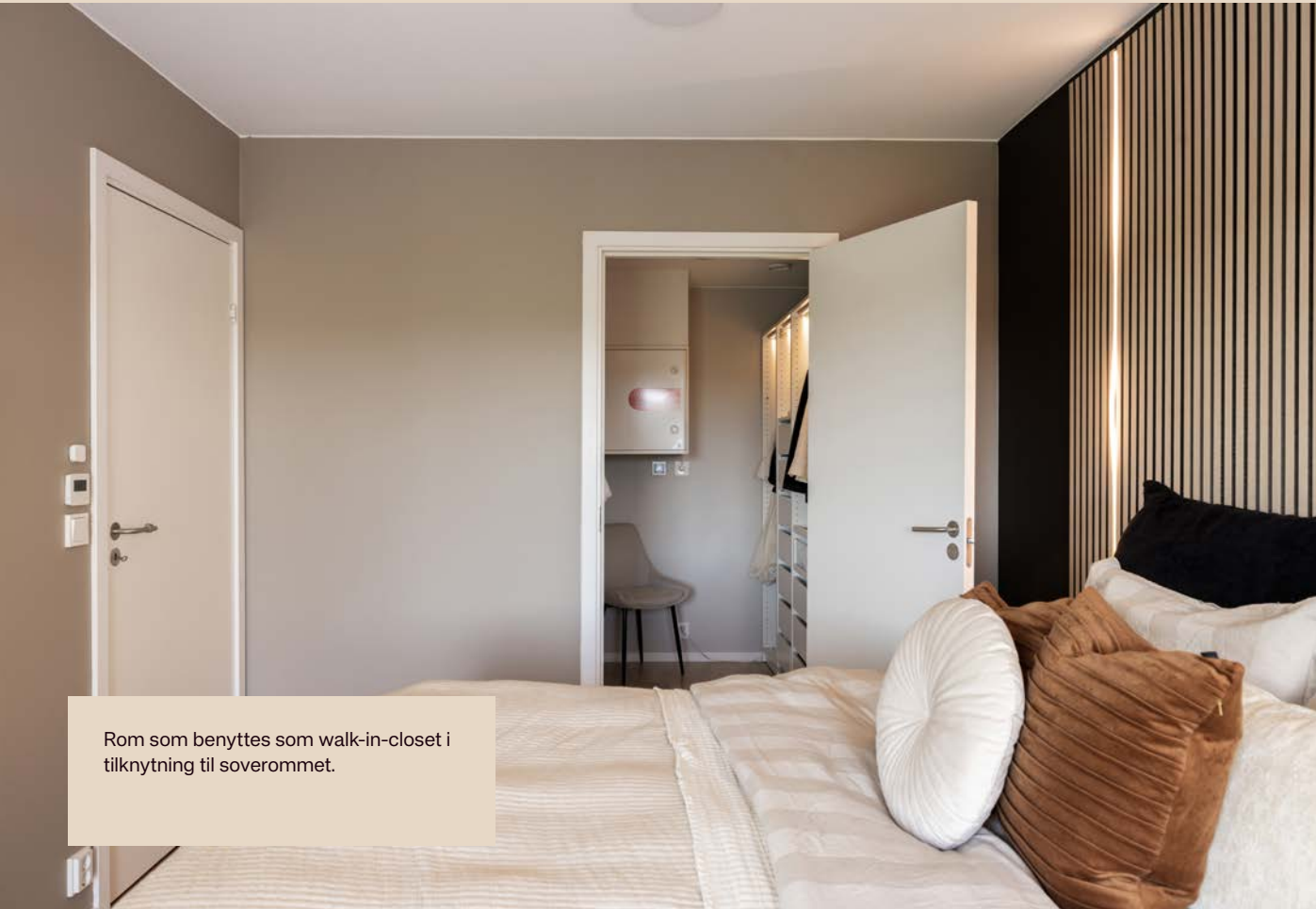
Hele boligen er utelukkende vurdert til TG0 og TG1 av takstmannen.



Delikat hovedsoverom med utgang til hagen.



Herlig utsikt fra soverommet. Montert solskjerming i vinduene.



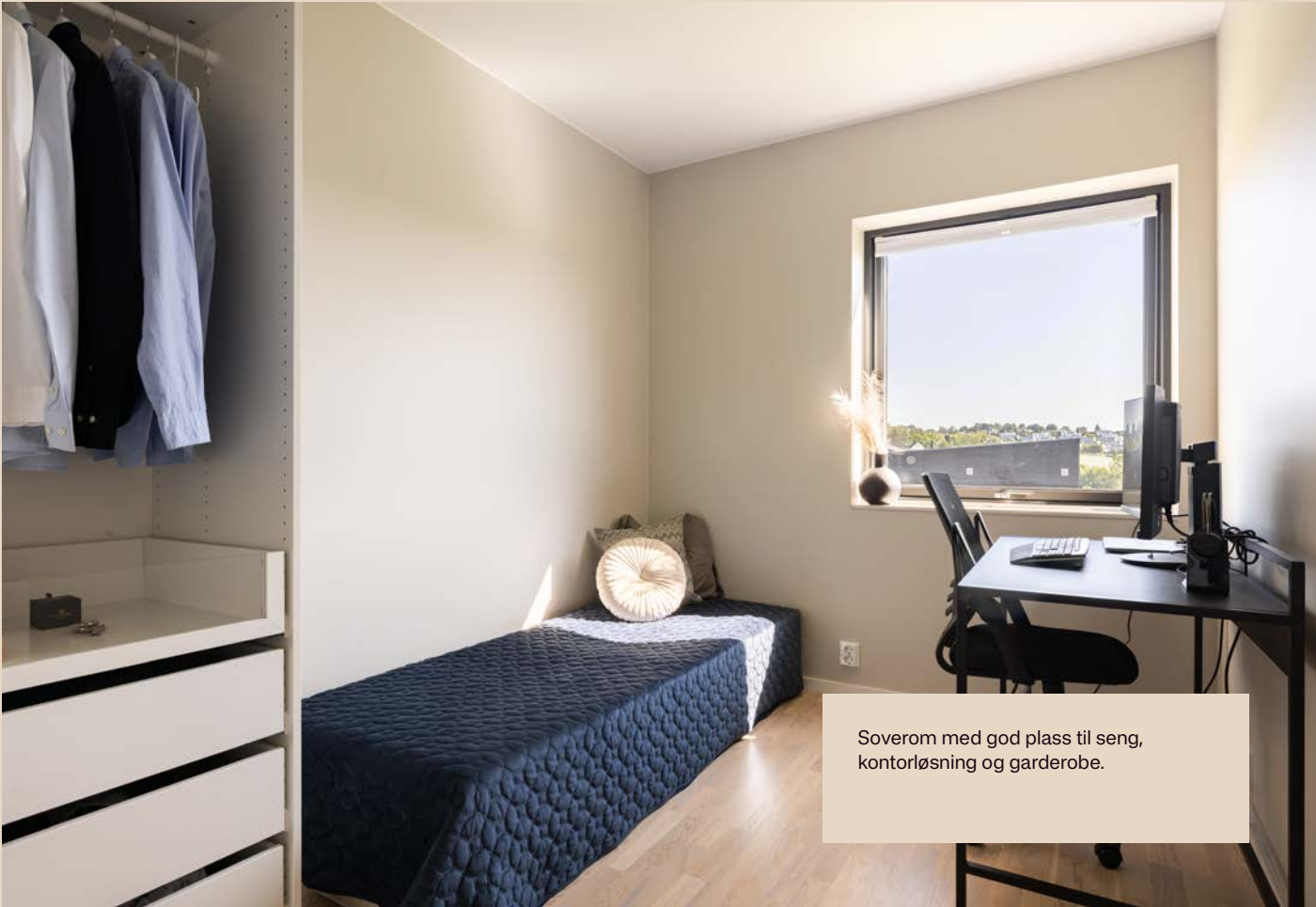
Rom som benyttes som walk-in-closet i tilknytning til soverommet.



Rom som benyttes som walk-in-closet i tilknytning til soverommet



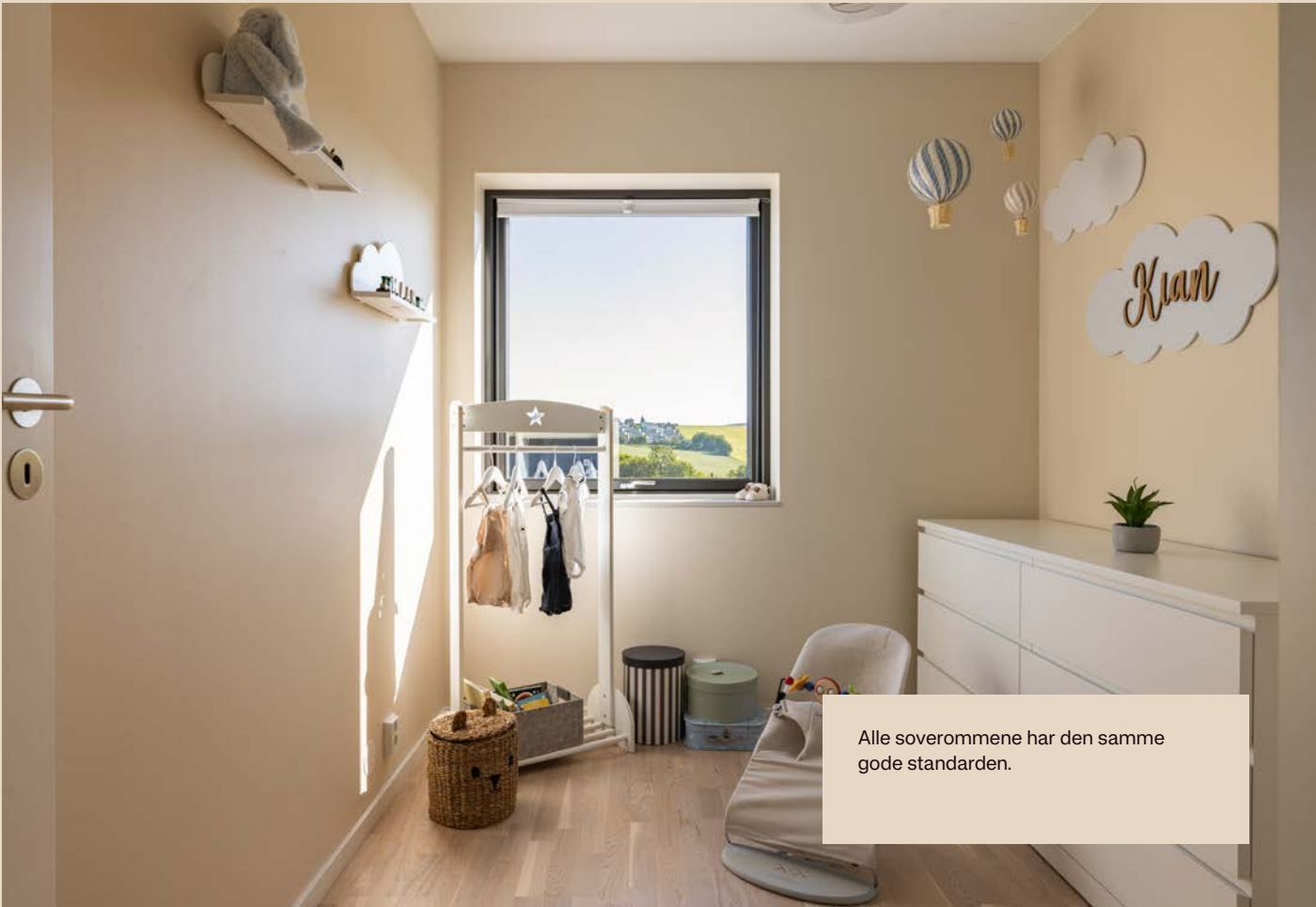
Soverom 2.



Soverom med god plass til seng, kontorløsning og garderobe.



Soverom 3.



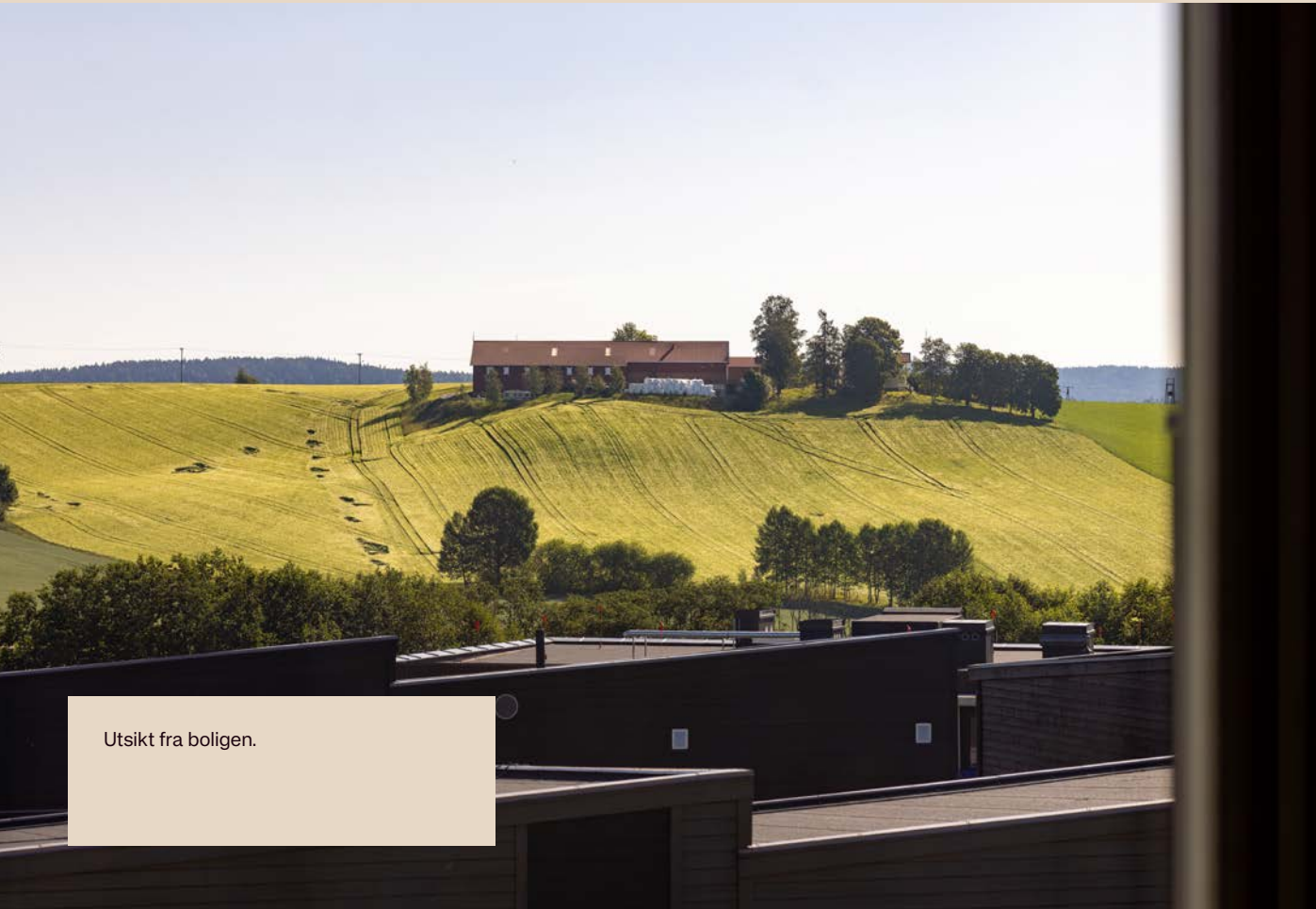
Alle soverommene har den samme gode standarden.



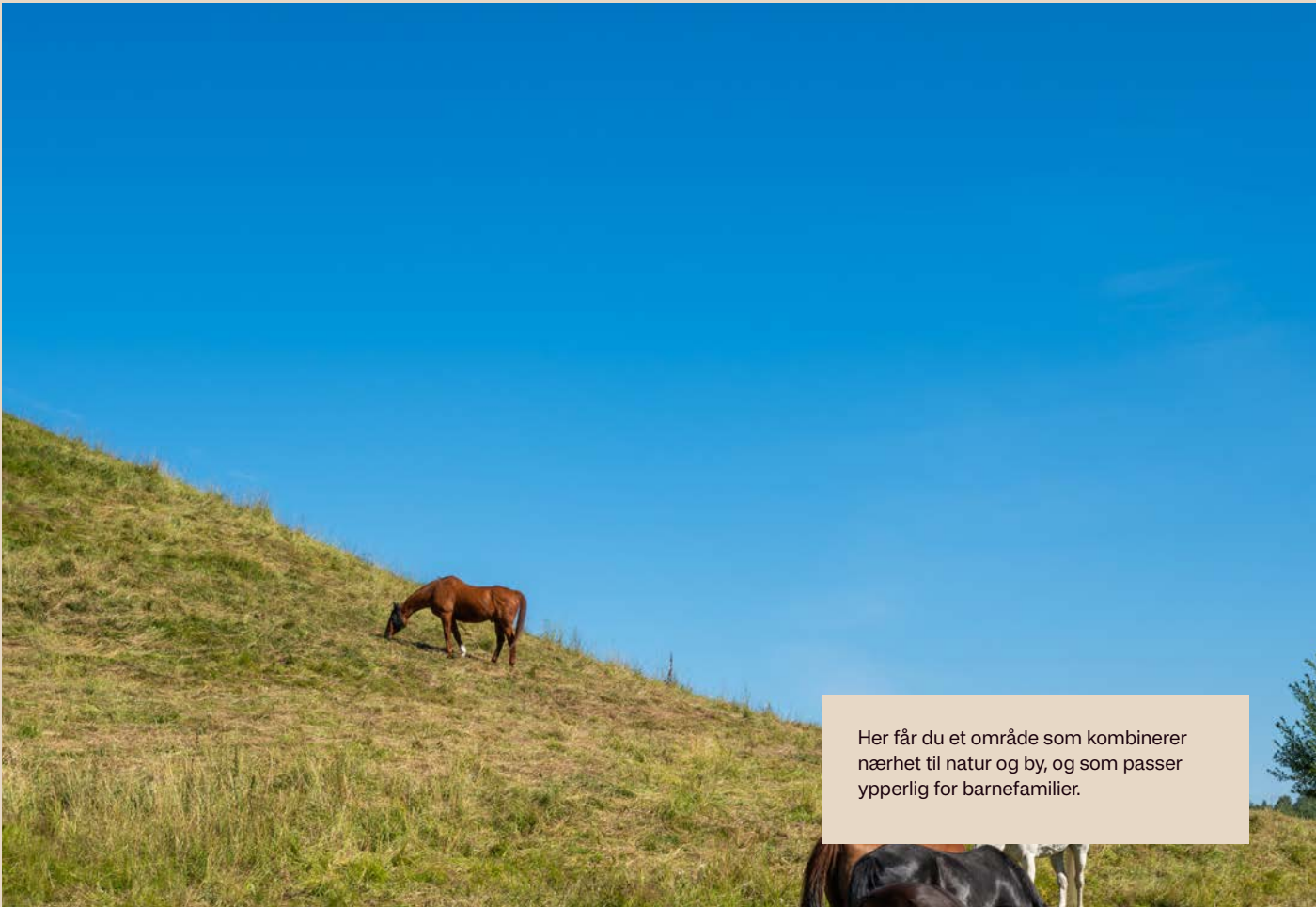
Egen carport med el-lading og sportsbod (Plass 83) lige utenfor huset.



Egen el-lading.

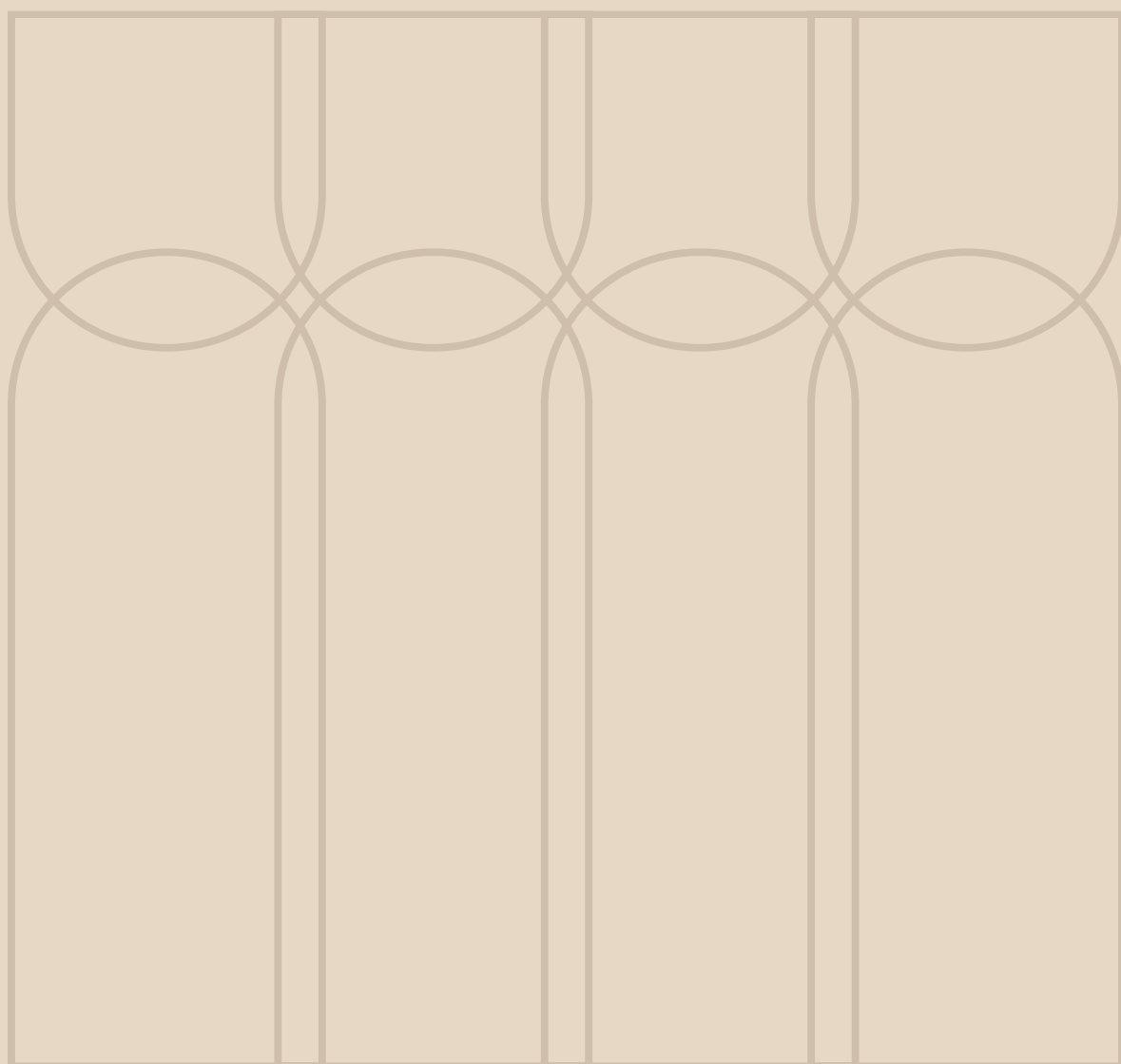


Utsikt fra boligen.

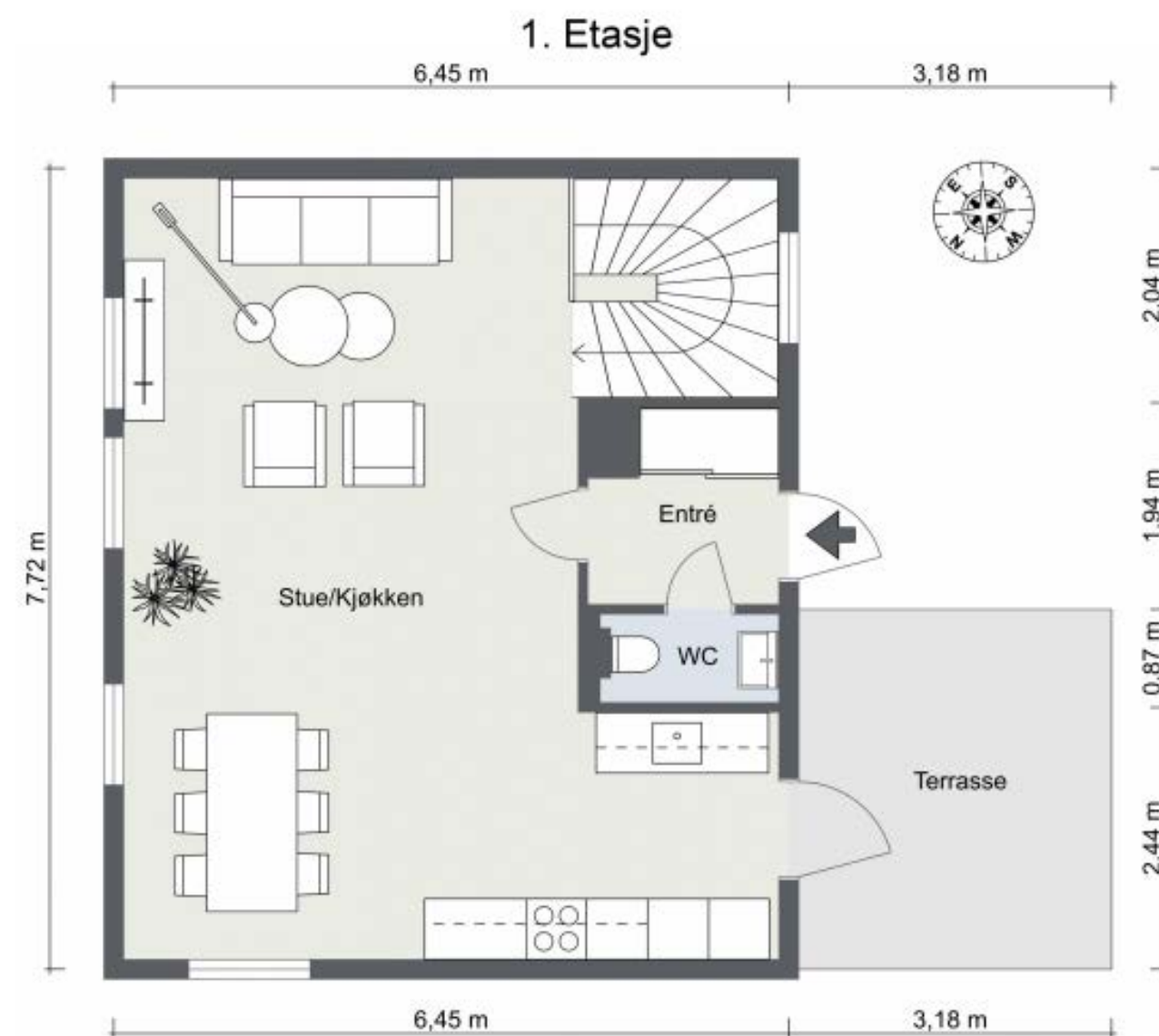


Her får du et område som kombinerer nærhet til natur og by, og som passer ypperlig for barnefamilier.

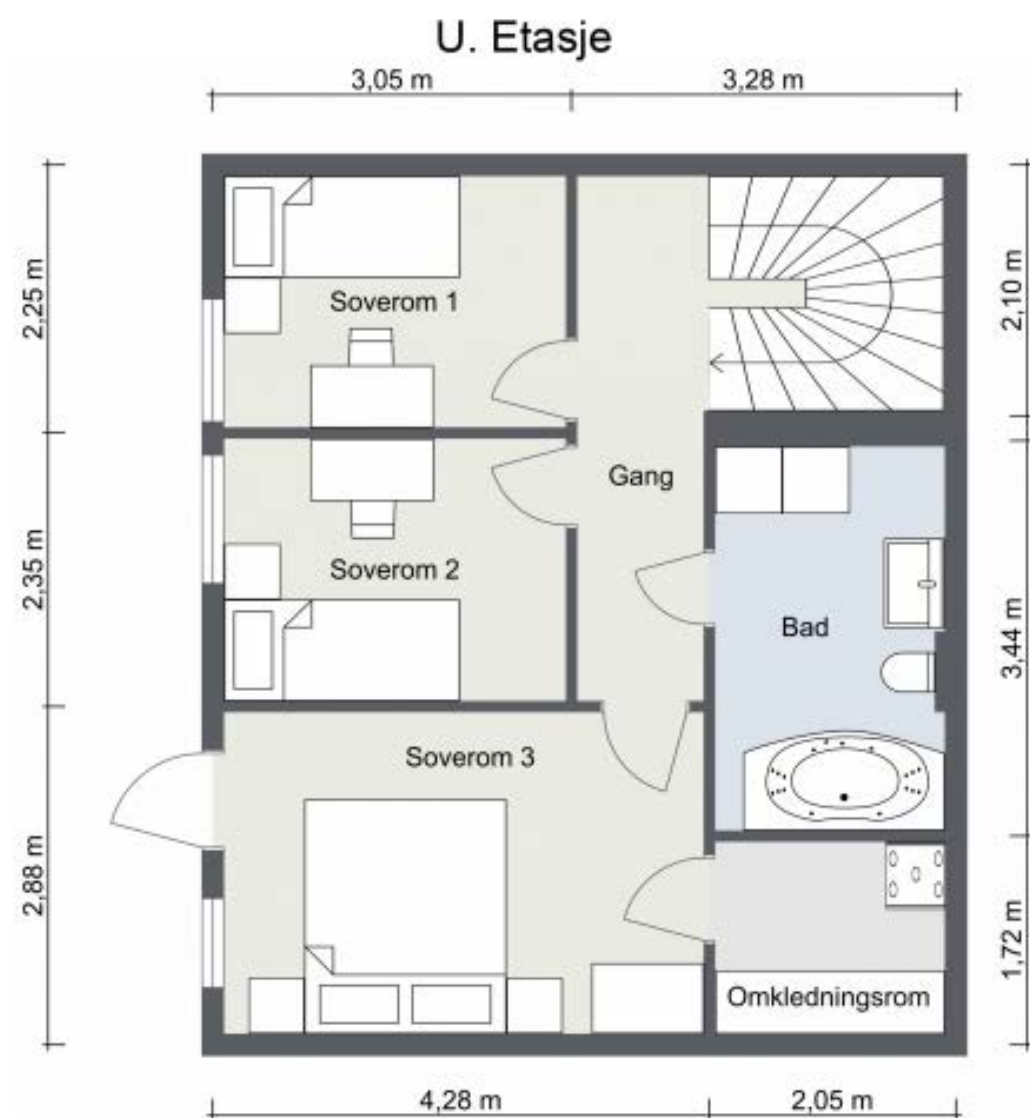
Plantegning



Trygve Haavelmos vei 83 2007 Kjeller



Trygve Haavelmos vei 83 2007 Kjeller



TRYGVE HAAVELMOS VEI 83

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
164 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

165 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
178 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 755 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
6 768 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 768 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 220,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Herav:
Internett 300,-

Felleskostn. likt 1.420,-
Felleskostn. brøk 500,-
A-Konto fjernvarme. Faktureres etter forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 1 446,- (2025)

Eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som
overstiger en fastsatt verdi.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pt.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkl. i felleskostnader
mot en kostnad på kr 300,- pr mnd.

Andre utgifter: Selger opplyser om at kostnad i
forbindelse med fjernvarme utgjør ca 1000kr per måned
- faktureres separat.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 176 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 491 731(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 966 924(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I
beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,
areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en
prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon
om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Denne eiendommen har en ettertraktet beliggenhet på
Kjeller, like utenfor Lillestrøm sentrum, og kombinerer det
beste av bynær komfort og et familievennlig nabolag. Her
bor du med gangavstand til skoler, barnehager og
kollektivtransport, og med et rikt utvalg av aktiviteter og
servicetilbud rett i nærheten.

Området byr på et bredt spekter av fritidsmuligheter –
enten du foretrekker lekeplasser og skøytebaner, eller
treningssentre som Fresh Fitness og SATS. Du finner
også svømmehaller, skiløyper, golfbaner, tennisbaner og
turmuligheter i umiddelbar nærhet. Sportsinteresserte vil
sette pris på nærheten til Åråsen stadion, Skedsmohallen
og Sørum fritidsgård med ridesenter.

For roligere dager er Nebbursvollen Friluftsbad et
populært mål, med bassenger, vannsklier og grøntarealer
som passer for både store og små. Langs Nitelva og i
Romeriksåsen venter naturopplevelser og fine turstier,
perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter.

Lillestrøm sentrum er lett tilgjengelig til fots eller med
sykkel, og tilbyr alt fra kino, konserter og teater til
festivaler som Byfesten, som gir ekstra liv til byen. Her
finner du også Lillestrøm Torv kjøpesenter og et bredt
utvalg av butikker, kaféer og spisesteder.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Kiwi
Kjeller, Meny og Rema 1000 på Åråsen, samt Coop Obs
Hypermarked for større innkjøp.

For barnefamilier og studenter er det kort vei til både

Kjeller barne- og ungdomsskole, Riisløkka barnehage og
OsloMet – storbyuniversitetets campus på Kjeller. Gode
kollektivforbindelser via buss og tog gir enkel tilgang til
både Oslo sentrum og Gardermoen, og med bil tar det
bare minutter til Lillestrøm, Strømmen og videre inn mot
hovedstaden.

Her får du et område som kombinerer nærhet til natur og
by, og som passer både for barnefamilier, pendlere og
alle som ønsker et trygt og aktivt nabolag.

Parkering

Parkering i cartport rett ovenfor huset, nr 83 med bod.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å
klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt
startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved
fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4348 m²

Sameiets tomt. Boligens tomt utgjør ca. 81 kvm.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert
23.08.2023. Ferdigattest utstedes av

byggningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.08.2023.

Innhold

1. etasje: Entré, wc rom, kjøkken og stue.

U. etasje: 3 soverom, bad, gang og omkleddningsrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Soverom x3, bad, gang, omkleddningsrom

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, wc rom, kjøkken, stue.

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

1. etasje:

Entré: Laminat på gulv, malte vegger og tak,

skyvedørsgarderobe, glatte dører og sikringsskap.

Toalettrom: 20x20 mørke fliser på gulv med varme, malte vegger og tak, innebygd wc, mørk innredning med porselenvask og speil med lys over.

Stue: Laminat på gulv, malte vegger og tak med

downlights, 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. etasje:

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 og 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: Mørke 30x30 fliser på gulv med varme og mørke 40x20 på vegger. Dusjvegg ved badekar, malt overflate i himling med downlights, innebygd wc, badekar med ettgrep dusjbatteri i rustfritt stål. 80 cm servantskap med glatte grå skuffefronter og hvit servant i porselen med ettgrep blandebatteri i sort.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, service ventilasjon en gang i året. Via sameiets ordning.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, ferdig montert el bil lader fra Zaptec.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Nylig gjennomført maling utvendig.

Moderniseringer og påkostninger: Oppgradert kjøkken med stor ventilasjon, downlights, vinskap, lys brytere, stikkontakter, sort kran, sort oppvaskkum.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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 omkleddningsrom. 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Trygve Haavelmos vei 83, 2007 KJELLER

Gnr. 31, bnr. 414, snr. 2, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Nitin SharmaSimran Kaur Sharma

Sameie

Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930389986

Sameiets navn er Kieller Terrasse 3 boligsameie. Sameiet består av 23 boligseksjoner i eiendommen gnr. 31, bnr. 414, i Lillestrøm kommune. 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.

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 a° utføre jobben våren/sommeren 2025. Er ikke arbeidet utført før den 01.09.2025. Vil styret vurder situasjonen om de må ta over ansvaret for å fullføre jobben, alle kostnader dete måte medføre blir belastet den aktuelle boenheten. Det blir innen kort tid eter 01.09.2025 eller når alle enhetene har utført vedlikeholdet, gjennomført en befarng av styret med nødvendig kompetanse til å vurdere av utførelsen. Ev. utbedring vil bli git til den enkelte enhet med rimelig frist utfra omfang/konsekvens. Hvis det ikke utbedres, vil styret ta over ansvaret, alle kostnader dette måte medføre blir belastet den aktuelle boenheten. Selger har utført dette arbeidet.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 91757963

Husdyr: Søkes styret.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 128 855,-. I 2024 var det et overskudd på 86 478,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser om strømforbruk på ca 700kwh per måned inkludert EL-bil lading. ladning.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3205/31/414/2:
22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 242245 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:1
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 581403 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 819933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantnig
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2017 - Dokumentnr: 1233358 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:401
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2018 - Dokumentnr: 372102 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2022 - Dokumentnr: 1256426 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om overvannsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om midlertidig lagerplasser for anleggsmateriell
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2025 - Dokumentnr: 824950 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No2 AS
Org.nr: 934 963 407
Elektronisk innsendt

01.11.2022 - Dokumentnr: 1237290 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 100/2812

30.05.2024 - Dokumentnr: 1494857 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 100/2812
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1 til
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422454 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:1 til
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:416 Snr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet. Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i

SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

1%: kr 66 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 29 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 148 670,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

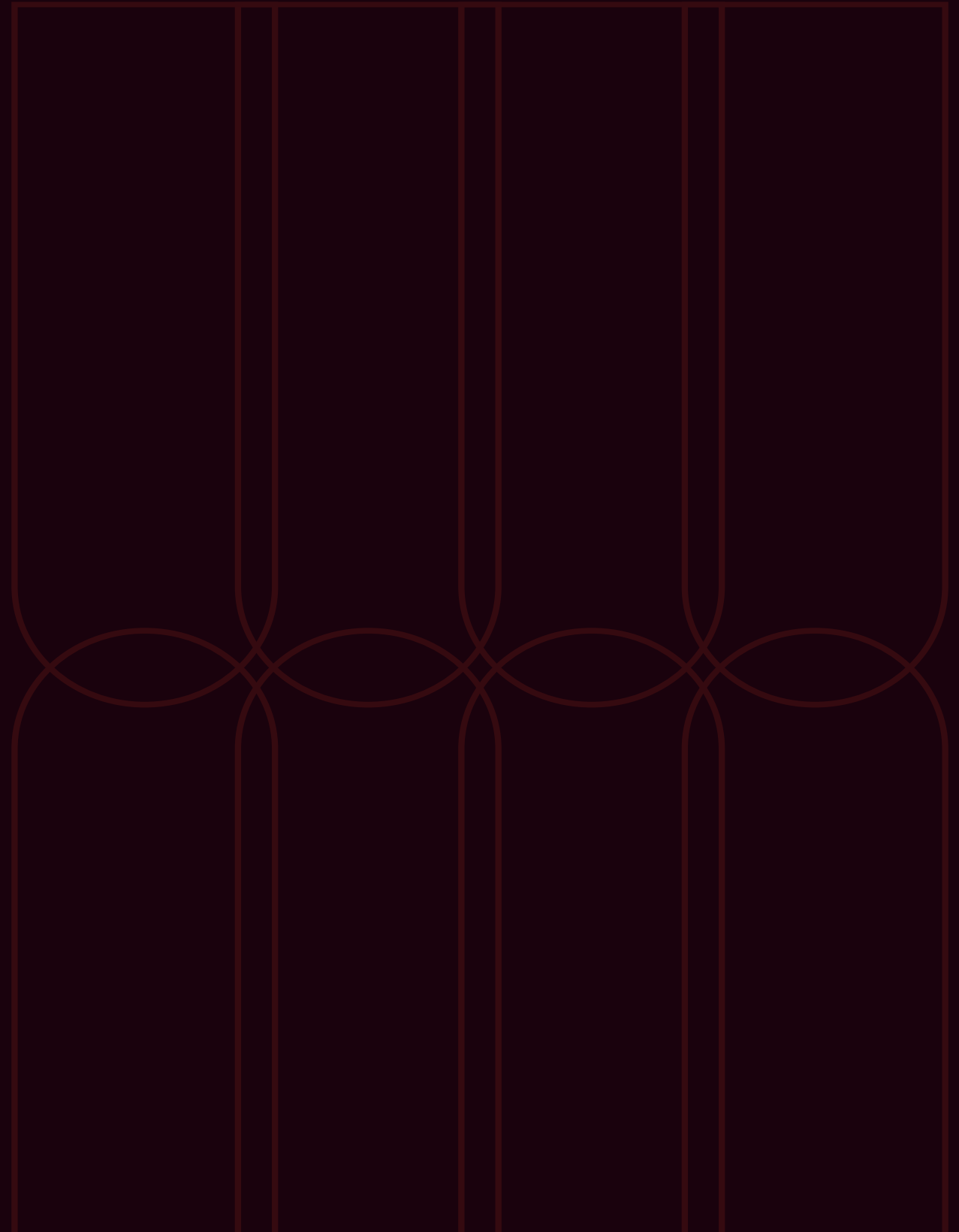
Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato
28.07.2025

TRYGVE HAAVELMOS VEI 83

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250033

Selger 1 navn

Simran Kaur Sharma

Selger 2 navn

Nitin Sharma

Gateadresse

Trygve Haavelmos vei 83

Poststed

KJELLER

Postnr

2007

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SKS, NS

Document reference: 02250033

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Service ventilasjon en gang i året. Via sameiets ordning
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdig montert ei bil lader fra Zaptec
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nylig gjennomført maling utvendig.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SKS, NS

Document reference: 02250033

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simran Kaur Sharma	d2942fb0ec9359c1d1dc89753965283cf8b8fffd	30.05.2025 15:11:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nitin Sharma	5d419854a1a75c7176f2a6e776578393b05ad30f	30.05.2025 15:05:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Trygve Haavelmos vei 83 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

 Vestengveien Linje 340	13 min  0.7 km
 Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	7 min  3.5 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min  3.6 km
 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min  3.7 km
 Oslo Gardermoen	24 min 

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	9 min  0.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min  2.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min  2.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min  3.1 km

Ladepunkt for el-bil

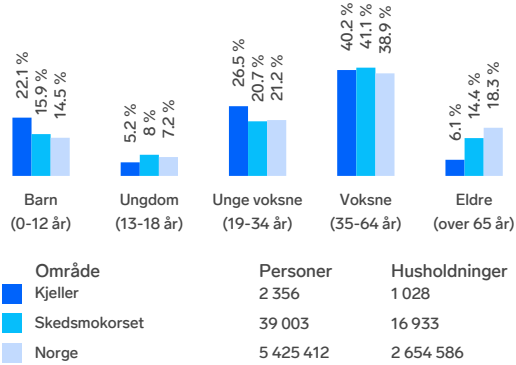
 Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	4 min 
 Kjeller skole - Lillestrøm Kommune	9 min 

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

 **Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Riisløkka barnehage (0-5 år) 191 barn	4 min  0.4 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 år) 135 barn	17 min  1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	17 min  1.5 km

Dagligvare

Kiwi Kjeller	17 min 
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	6 min  2.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Skedsmovollen skole

10 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.9 km
-  Langslynga - balløkke

14 min 

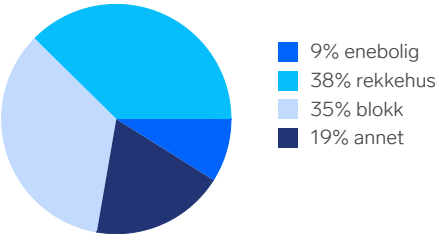
Ballspill

1.2 km
-  Lillestrøm Arena

6 min 
-  Sterkere Trening

6 min 

Boligmasse



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

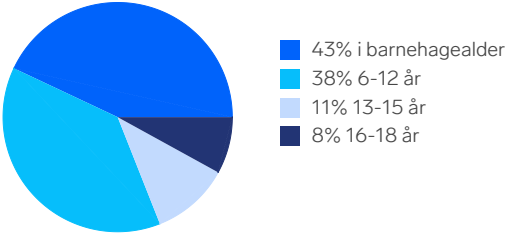
Sitat fra en lokalkjent



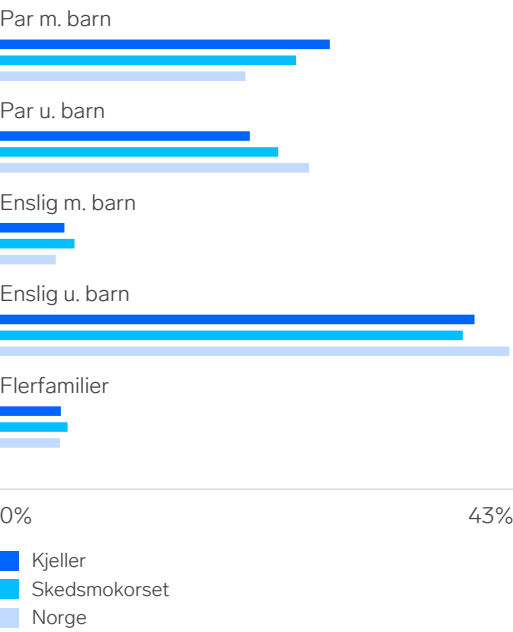
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv
- 7 min 
-  Vitusapotek Kjeller
- 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

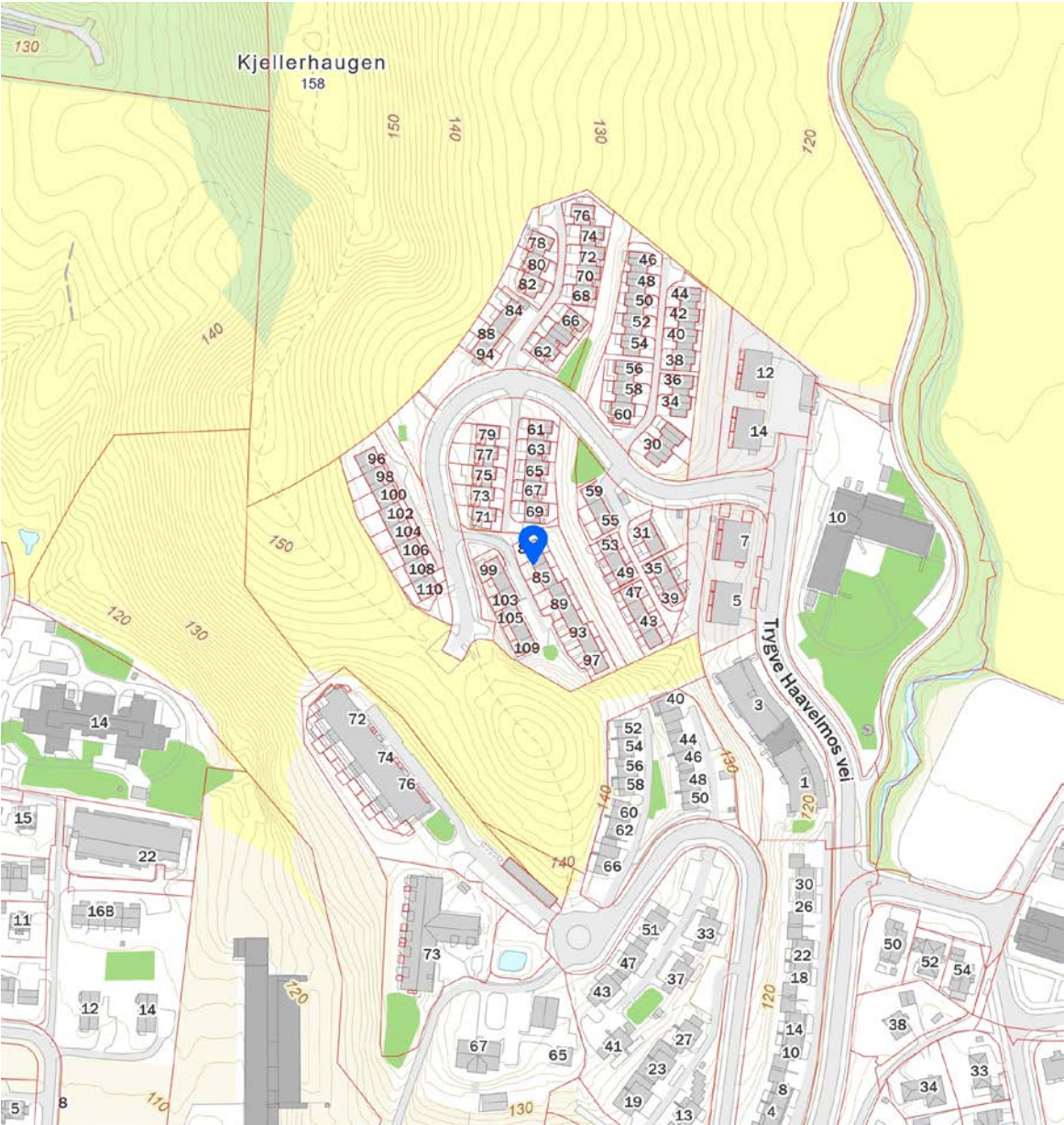
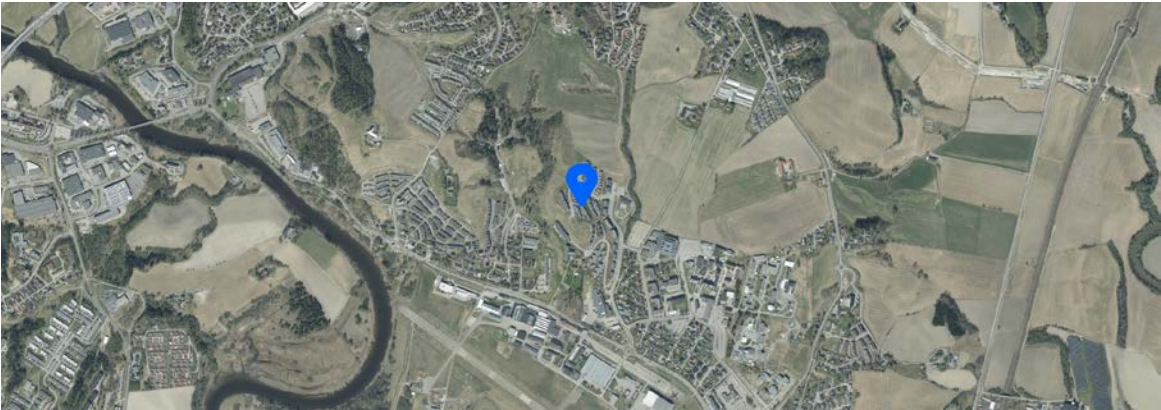


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



GNR: 31 BNR: 414 SNR: 2

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Trygve Haavelmos vei 83,
2007 Kjeller

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 etasjeskiller 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	Rapportdato
4.06.2025	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
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Festnr:	
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 omkledningsrom. 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, omkledningsrom.	
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 impregneret 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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassen fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme 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 værslette 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	TG-1
Vinduer og dører fungerer som tiltenkt.	

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	TG-1
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

6.12 Taktekking

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.	
Type tekking	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/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	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 tolleransekrav. 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. vinskap. 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, 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 ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål.80cm servantskap med glatte grå skuffefronter og hvit servant i porselen med ettgreps blandebatteri i sort.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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 framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse	
1 etg. • Entre Laminat på gulv, Malte vegger og tak, Skyvedørgarderobe, 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 blande batteri 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
-----------------	---------------

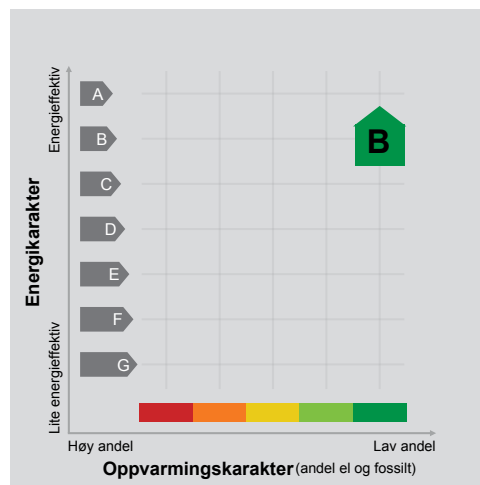
6.32 Varmesentral

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	Energialttest-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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.

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

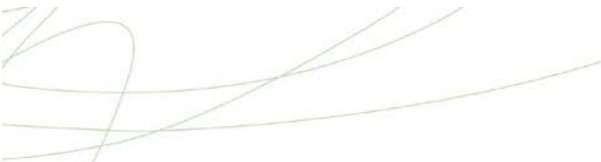
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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.

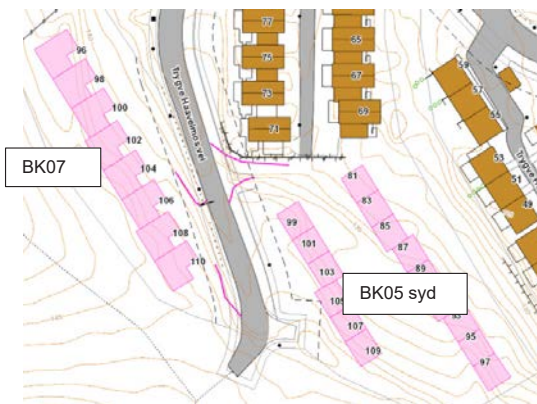
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 31 / 372 / 0 / 0
Ansvarlig søker: HALVORSEN & REINE AS
Tiltakshaver: JM NORGE AS
Tiltaket gjelder: Rekkehus/eneboliger i kjede
BRA nytt: 1824 m² (BK05)
BRA total: 1312 m² (BK07)
Antall nye boenheter: 23

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.



Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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

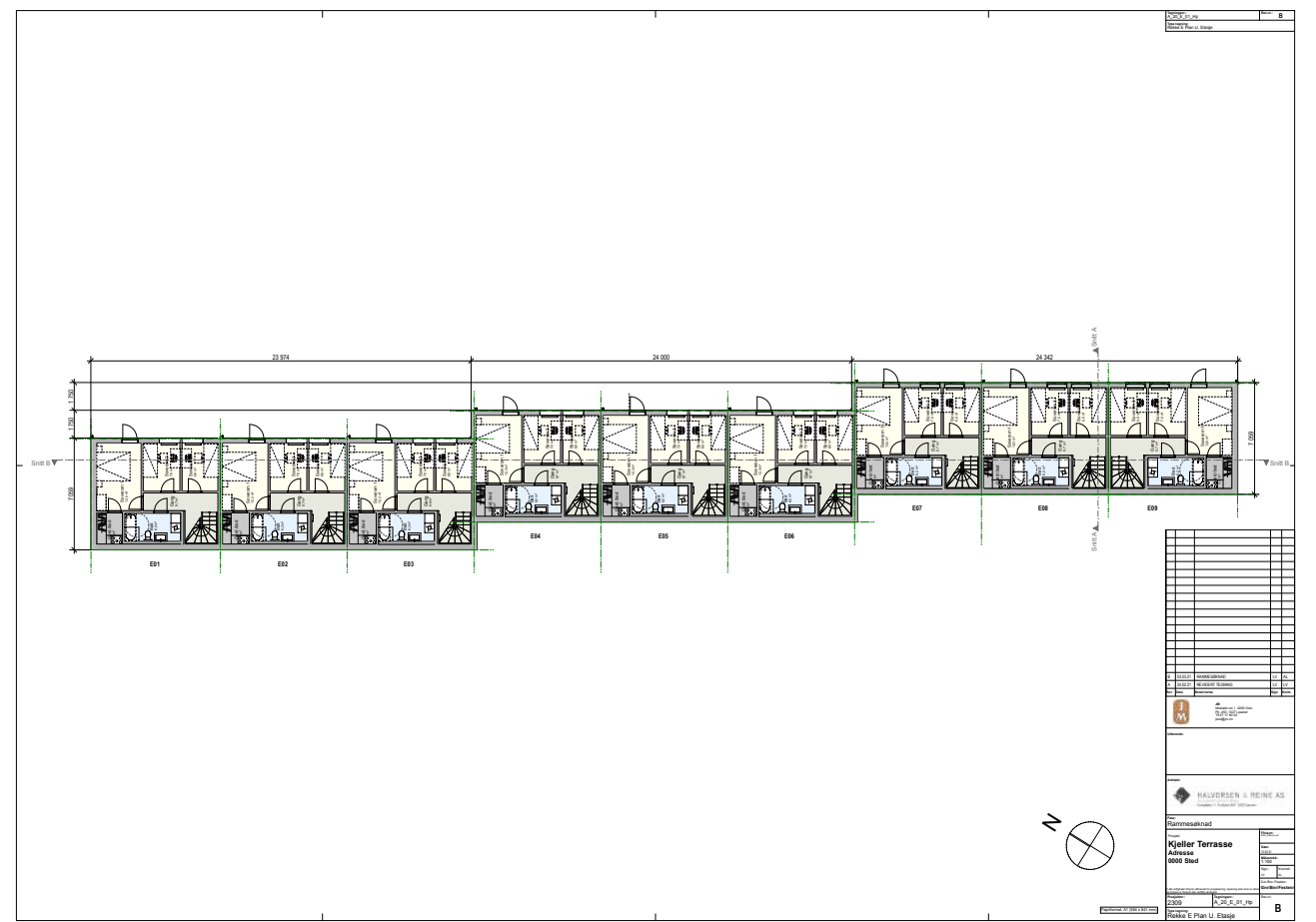
Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Dokumentnummer: BYGG-21/00413-33

Side 2 av 2



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 regnskapsføring 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.
- Forsikringsselskap 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 Innbetalingsservice 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 seksjoneringssøknaden.

(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, nyplantning 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, pantessikkerhet 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 sameiebrøk.

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 sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven 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 stedet 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 resekjonering 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 beslutes, 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 beslutes 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 innholder

- 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 autentsiteten 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

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 a utføre jobben våren/sommeren 2025. Er ikke arbeidet utført før den 01.09.2025. Vil styret vurder 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 innstiler 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 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. Redskapdsboden 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. Redskapdsboden skal ikke være større enn følgende mål: bxdxh 200x100x200

Tærtært 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. Redskapdsboden 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



Dokumentet er signert digitalt av:

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



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
ARSRESULTAT		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			
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.

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik	364 320
Felleskostnader brøk	168 720
Internett	41 400
SUM INNREVDE 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 616
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINNETEKTER	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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

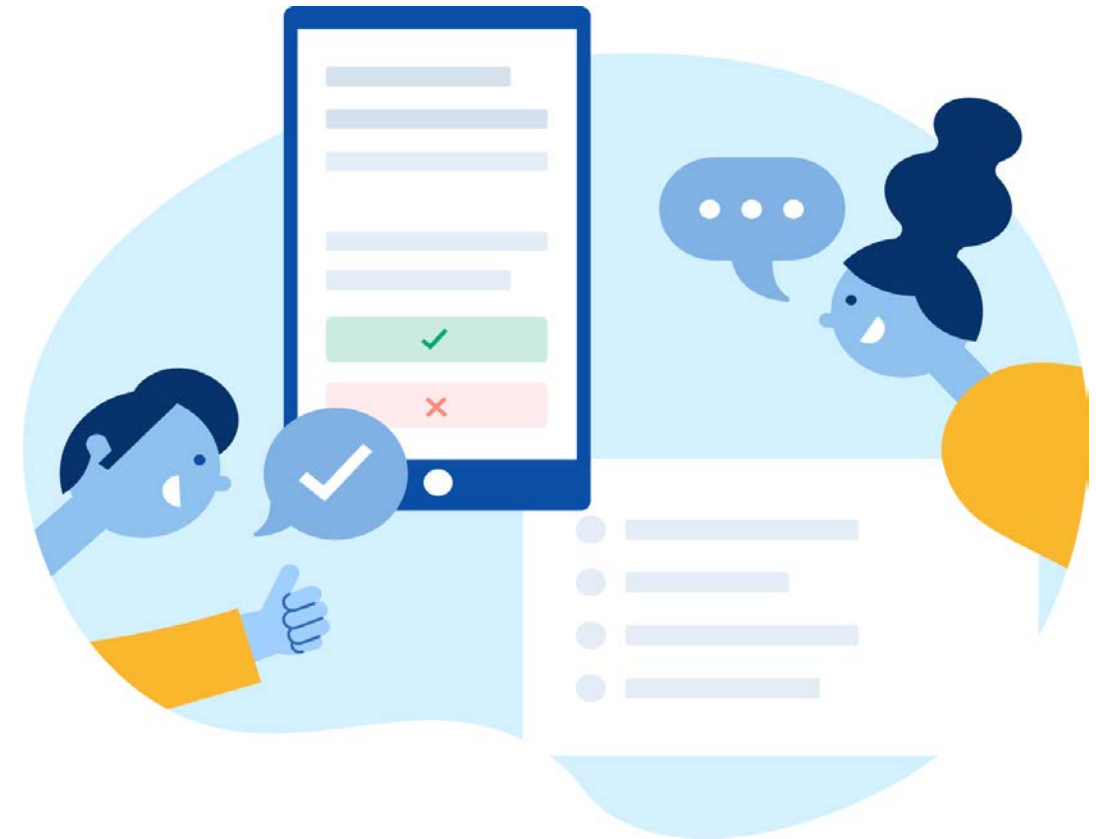
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kieller Terrasse 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. november - 1. desember 2023

Selskapsnummer: 1891



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

Sak 4

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).

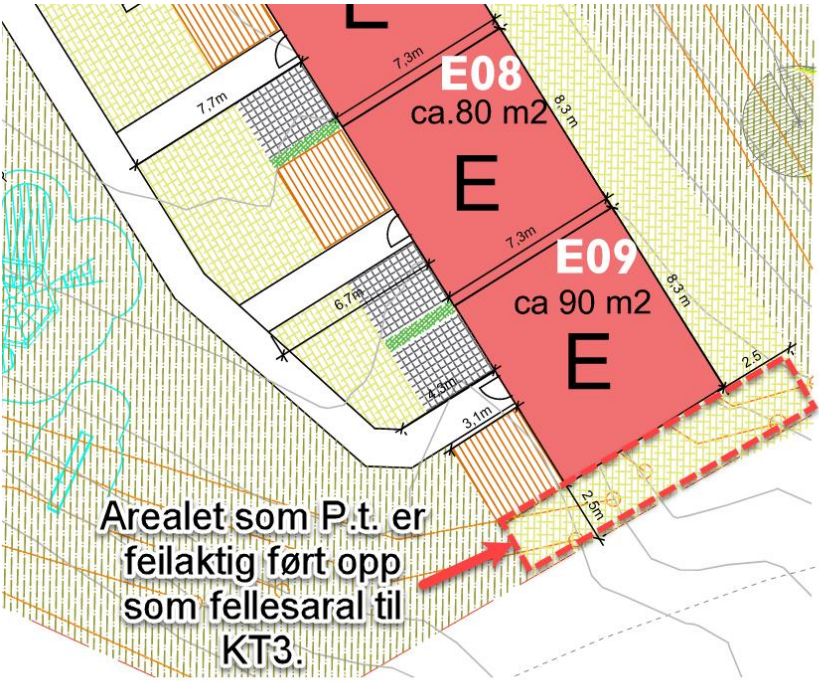
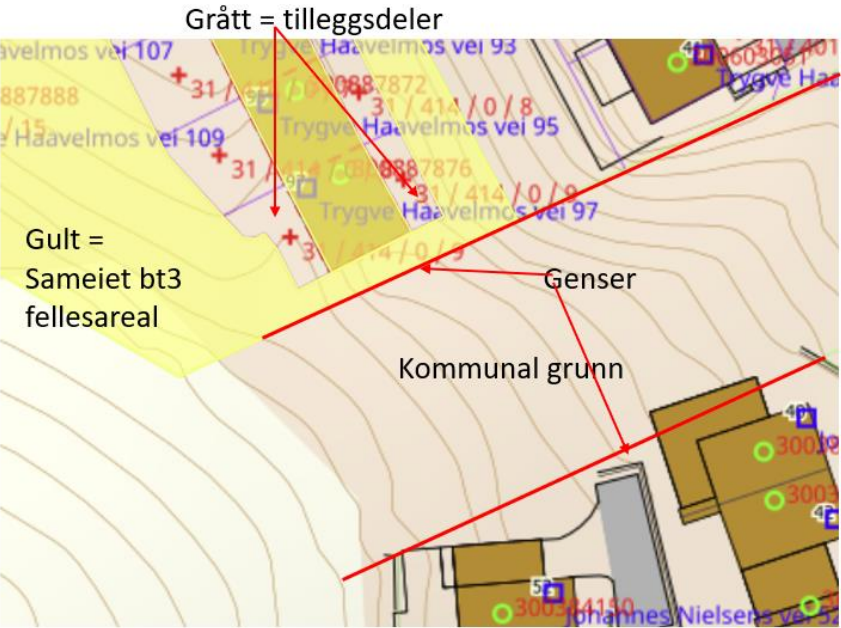
Dette gjelder utomhusarealet langs kortveggen til E09 se vedlegg for nærmere beskrivelse av området.

JM har sett på saken og bekreftet at dette var en feil fra deres side og vil derfor ta denne jobben/prossesen 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.

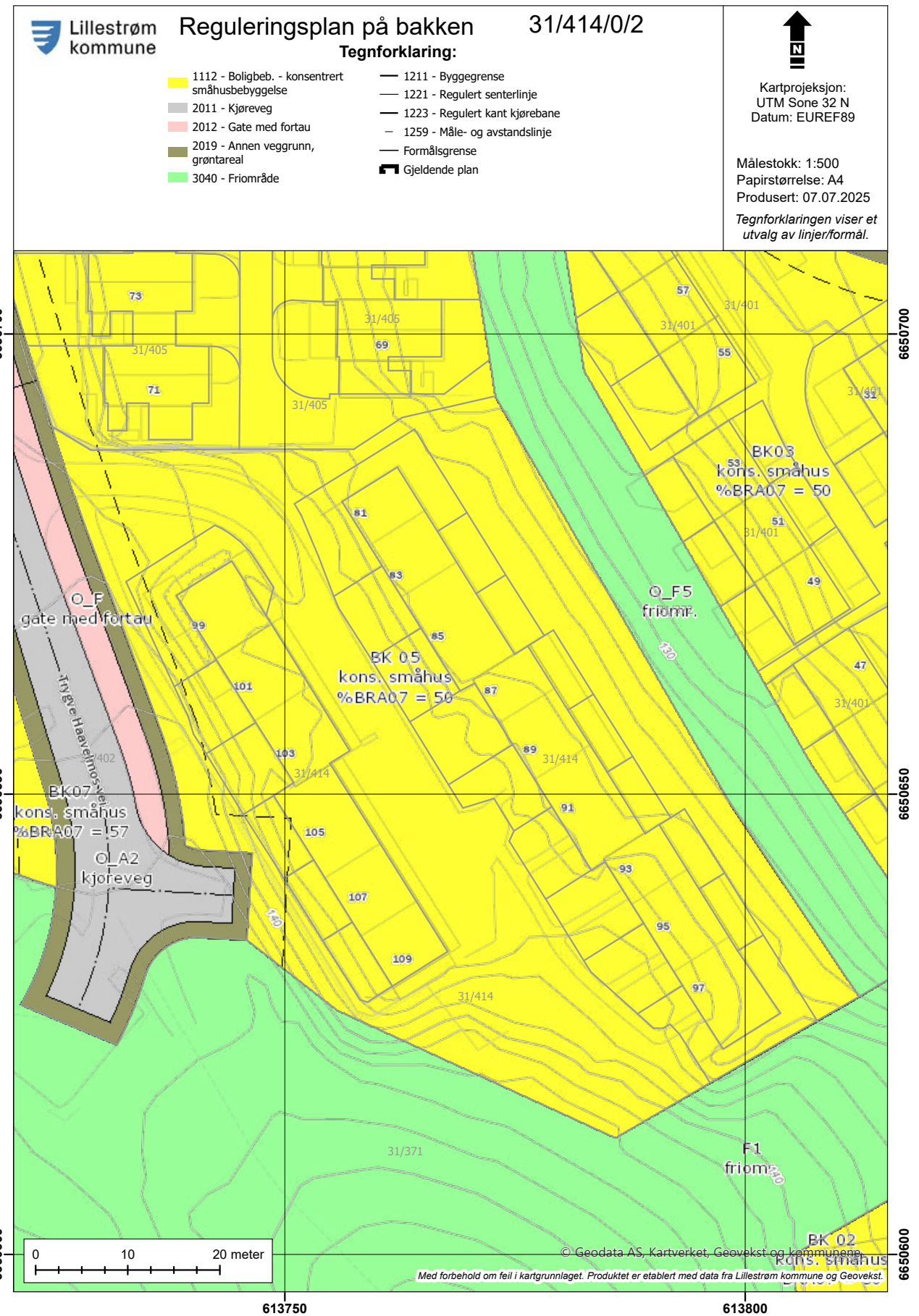
- ☐ For
- ☐ Mot



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.



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.I31258, 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 rekketun 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 fotgengeres premisser.

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

I frisiktsonene 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 (bjerkeallèen) 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 skjøtselsplan for hensynsområdet i samarbeid med kommunen og Fylkesmannen. Planen skal senest foreligge ved rammesøknad for BB 12. Dersom den på plankartet viste hensynssonens 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 overvannsdiskonering 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 overvannsdiskonering 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 / 2010
Skedsmo kommunestyre, sak	87
<i>Peter Peter</i>	
Plansejler	

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



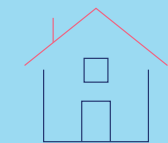
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crowco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING