PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

KVERNSTUJORDET 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

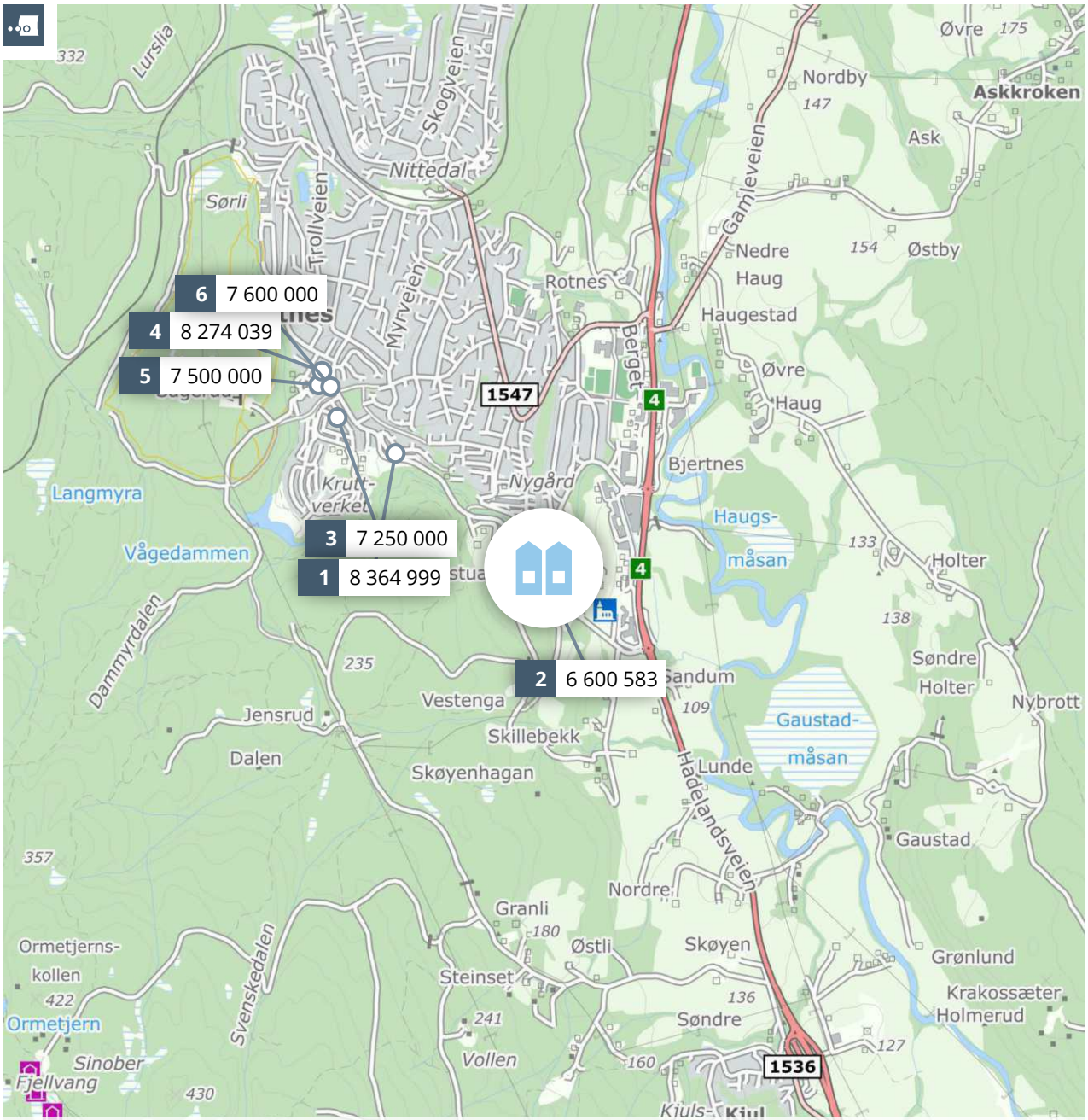
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KVERNSTUJORDET 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 05.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvernstujordet 11, 1482 NITTEDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 14 BNR 1385 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS ØVRE BJERTNES

Verdivurdert til

7 250 000

110 489	7 360 489	56 619
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	5 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					176 m²	
Byggeår					2023	

Fellesutgifter	4 179
Formue	66 741
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gudrun Moestuens vei 21 171 m² 2019 211 m² 4 sov	21.09.2025	8 390 000	**8 350 000**	14 999	8 364 999	**48 918**
2	Kvernstua 10 115 m² 2022 120 m² 5 sov	03.03.2026	6 590 000	**6 500 000**	100 583	6 600 583	**57 396**
3	Kruttmølleveien 21 112 m² 2016 243 m² 3 sov	25.08.2025	6 800 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**64 732**
4	Georg Frølichs vei 3 159 m² 2016 3 553 m² 4 sov	02.03.2026	8 190 000	**8 250 000**	24 039	8 274 039	**52 038**
5	Georg Frølichs vei 40 136 m² 2014 11,9 daa 4 sov	30.01.2026	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**55 147**
6	Georg Frølichs vei 14 135 m² 2013 11,9 daa 4 sov	23.02.2026	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**56 296**

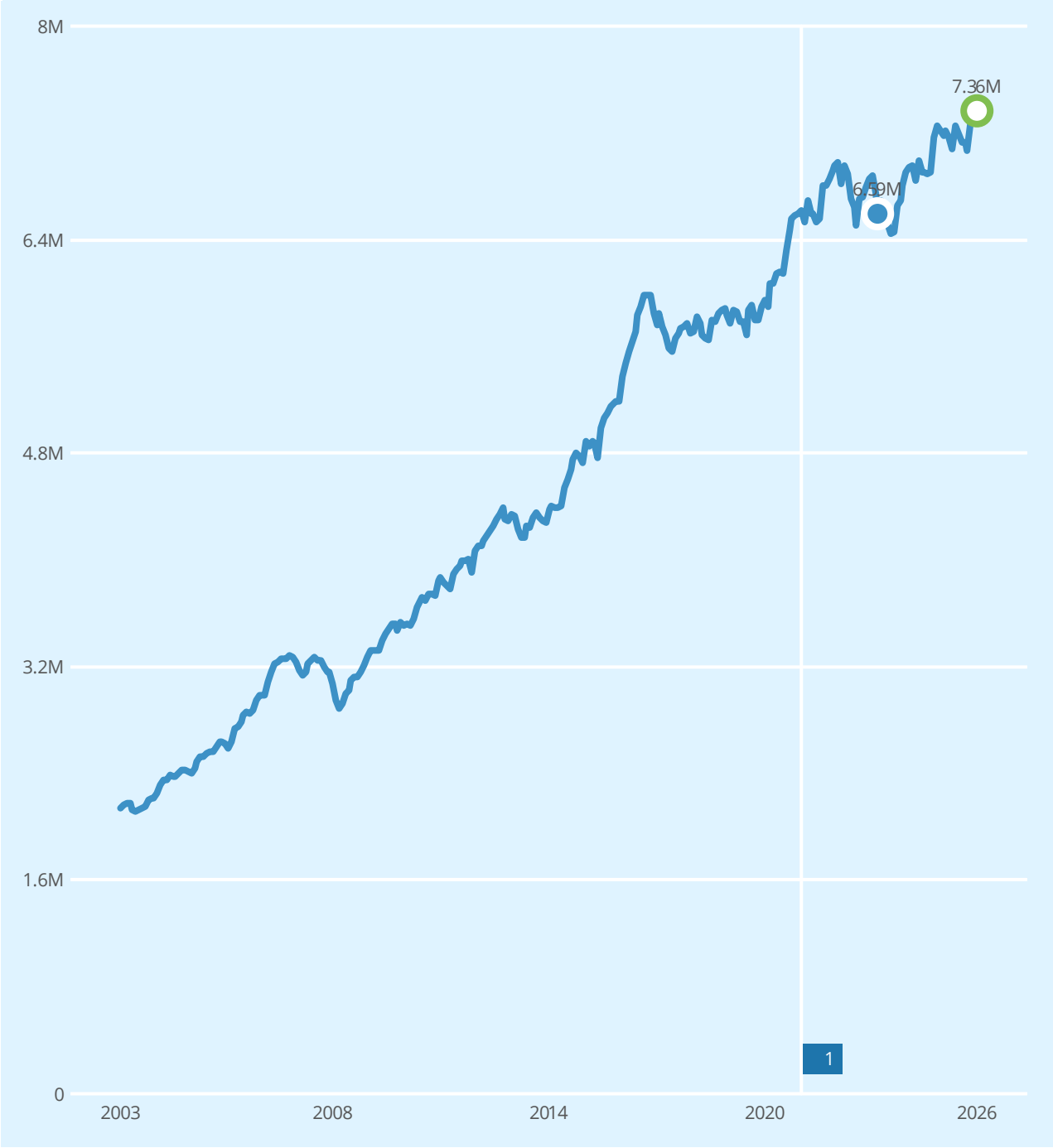
Oppgardert og påkostet rekkehus i utkanten av feltet. 2 garasjeplasser, 4 soverom og 2 bad. Godt med lagringsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.07.2023		04.07.2023	-	6 590 000	-	6 590 000

Rekkehus til salgs i 1482 NITTEDAL nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1482 NITTEDAL siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

6 817 000 Prisantydning i snitt

6.8M
6 796 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 619 Kvernstujordet 11 Totalpris 7 360 489

49 452 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

44 191 NITTEDAL kommune i snitt siste 6 mnd

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KVERNSTUJORDET 11, 1482 NITTEDAL

Gnr: 14 Bnr: 1385 Seksjon: 24
3232 Nittedal kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	23/02/2026
Utskriftsdato:	26/02/2026
Oppdragsnummer:	98988
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Utebod i tilknytning til boligens 1.etasje.

Seksjonen disponerer to garasjeplasser i felles garasjeanlegg, det er montert el-bil lader i tilknytning til parkeringsplass.

Opplysning er gitt av eier.

Standard

Velholdt bolig med god standard.

Oppgraderinger/tilvalg

Oppgraderinger/tilvalg ifølge eier.

- 1 stavs Boen parkett i alle rom
- Oppgraderte til mer eksklusive takplater i 1 etg
- Utvendig elektriske persienner i stue 1. etg
- Innvendig skreddersydde plissegardiner i alle rom
- Oppgraderte alle innvendige dører
- Kjøkken: Ekstra overskap, integrert microovn , karusell hjørneskap
- Gang: oppgradert til 60 X 60 fliser i gang + plassbygd gangmøbel i eik (lagd av lokal møbelsnekker)
- Bad 2. etg. oppgradert med langskap, og pyntefliser i dusjhjørne, samt innmurt dusjhylle i dusjhjørne.
- Bad u. etg: vegghengt premium toalett, og 60 X 60 fliser
- Garderobe 1.etg. Plassbygd eikeinnredning

- Walk in garderobe u.etg. Plassbygd eikeinnredning

Referansenivå

Boligen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lars-Åge Johnsen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Lars-Åge Johnsen ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3232 Nittedal Gnr: 14 Bnr: 1385 Seksjon: 24
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	1/26
Hjemmelshaver:	Lars-Åge Johnsen
Adresse:	Kvernstujordet 11, 1482 NITTEDAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	25/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	23/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	23/02/2026		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2023

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	42	0	0	15
1. etasje	44	5	0	8
2. etasje	44	0	0	11
Sum bolig:	130	5	0	34
Sum BRA:	135			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kjellerstue, Soverom, Bod/teknisk rom		
1. etasje	Entré, Omkledningsrom, Stue/kjøkken	Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Brannskille

Beskrivelse:	Det er krav om brannskille mellom seksjonene. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det er oppført en bod i deler av kjellerstue, for øvrig stemmer godkjente plantegninger overens. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det foreligger midlertidig brukstillatelse. FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk på minnepinne, og ble fremvist under befaringen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ukjent om det er utført radonmålinger.	
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Forhold rundt drenering, fallforhold og bortleding av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.
Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt pga. at terrenget var dekket med snø.

TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 0

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Det er observert museband og lufting bak panelet. (Nedre del av panel er ført stedvis ned til terreng, samt at det lå snø inntil boligen på befaringen) Forholdet begrenser inspeksjonen av musebånd og lufting, samt nedre del av panel.

Tilstandsvurdering: Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulttak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

TG: 0

Tyder

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Tilstandsvurdering:	Taket var dekket med snø under befaringen, og eventuelt utstyr på tak er derfor ikke besiktiget. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022. 1. etasje: - Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2022. - Entrédør i trevirke. - Boddør i trevirke. 2. etasje: - Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 3 m².

Terrasseplatting med adkomst fra kjellerstue i underetasje, ca. 15 m².

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje, ca.5,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Terrasse/veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra gang i 2.etasje, ca 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Deler av terrassen ligger over utvendig bod.

Tilstandsvurdering: Terrasser/verandaer var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjikt på terrasse overliggende utebod, da det var snø, samt at konstruksjonen er overbygd med terrassebord.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Boligen er oppført i 2023. og er derfor av nyere dato. Det er derfor ikke utført hulltakning, da det ikke er vurdert som nødvendig. Fuktindikator er benyttet stedvis på veggens utlektede overflate og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod tilstøtende bad/vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i bad/vaskerom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bad/vaskerom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i samtlige rom i underetasje og 1.etasje, samt i bad i 2.etasje.
Fordelerskap er lokalisert i bod i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad/vaskerom, bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte under dører til våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

1. etasje: Stue/kjøkken.
2. etasje: To soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapper i tre med rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
- Flislagte overflater i en bod, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.

1.etasje:
- Flislagte overflater i entrè, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.

2.etasje:
- Innvendige gulv i 2.etasje er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlingsplater.

Himlingshøyder:
ca. 2,40 m målt i gang i underetasjen.
ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken i 1.etasje.
ca. 2,39 m målt i gang i 2.etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 18.07.2023 er fremvist for følgende arbeider:
Elektro installasjon i ny enebolig md utebod.
Punkter og downlights ihht. vedlagt pungttegning.
Bravida Norge stiller ingen garanti ovenfor produkter levert av 3.part som ikke inngår i denne leveransen.
Det er huseiers ansvar å lese FDV, sette seg inn i boligens tekniske systemer og bruk av dette.
Ved installert gulvvarme må termostater aldri settes til maks i mer enn 30 minutter. Dette fordi at det kan skape overopphetting i parkettgulvet, som igjen vil ta skade og kunne tørke ut og sprekke opp. Anbnefales å ikke legge gulvtepper eller liknende på gulv ved varme.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Bad/vaskerom fra byggeår.
FDV-dokumentasjon er fremvist elektronisk på minnepinne under befaringen.

Våtromsgulv – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
FDV-dokumentasjon er fremvist elektronisk på minnepinne under befaringen.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter, veggskap over servant med belysning og speilfronter,

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260057

Selger 1 navn
Lars-Åge Johnsen

Gateadresse
Kvernstujordet 11

Poststed	Postnr
NITTEDAL	1482

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?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3174339

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

Document reference: 24260057

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rettt etter overtakelse når boligen var ny i 2023, ble det byttet et rør til sisterna grunnet minimalt rennende vann i sisterna i kjeller etg.

Arbeid utført av: Bråthen Rør

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En ladeboks på parkeringsplass i parkerings kjeller

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: Nei

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

Beskrivelse: har valgt å bygge om deler av kjellerstuen til Walk in garderobe. dette er kun lettvegger som lett kan rives hvis ønskelig, da gulv ble lagt først.

Document reference: 24260057

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, godkjent av utbygger.

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260057

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

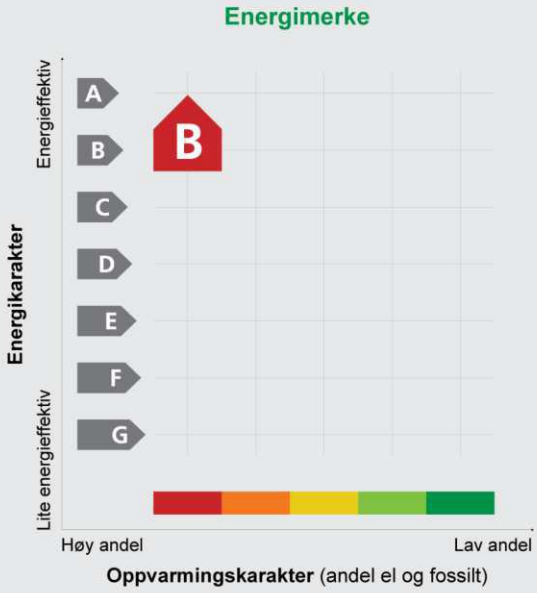
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Johnsen	3d765db13b702dbd0b60eb4e504353ea849b3d98	04.09.2026 08:49:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260057

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernstujordet 11
Postnr	1482
Sted	NITTEDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	14
Bnr.	1385
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300805782
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1357625
Dato	10.02.2022



Innmeldt av	MG Arkitekter AS v/ TRM (27.04.21)(Rev. A 21.10.21) BEK 10.02.22

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2021	
BRA:	126,5	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 200324

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Kvernstujordet 11
Postnr/Sted: 1482 NITTEDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.02.2022 14:50:21
Gnr: 14
Bnr: 1385
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300805782
Energimerkenummer: A2022-1357625
Ansvarlig for energiattesten: I BOLIG EIENDOM AS
Energimerking er utført av: MG Arkitekter AS v/ TRM (27.04.21)(Rev. A 21.10.21) BEK 10.02.22

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tips 11: 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

Generell informasjon

Nyoppført bolig. Ingen bygningsmessige tiltak anbefalt.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Kvernstujordet 11
Postnr/Sted: 1482 NITTEDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.02.2022 14:50:21
Energimerkenummer: A2022-1357625
Ansvarlig for energiattesten: I BOLIG EIENDOM AS
Energimerking er utført av: MG Arkitekter AS v/ TRM (27.04.21)(Rev. A 21.10.21) BEK 10.02.22

Gnr: 14
Bnr: 1385
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300805782

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	73,000 m²
Areal tak	43,400 m²
Areal gulv	42,000 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27,400 m²
Oppvarmet BRA	126,500 m²
Totalt BRA	126,500 m²
Oppvarmet luftvolum	309,200 m³
U-verdi for yttervegger	0,199 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,120 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,111 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,200 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,660 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,500 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	25,804 W/m²

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,630
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,749
Oppvarmingssystem(er)	Elektrokjel, Vannbåren golvvarme; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,941
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	10.02.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	MG Arkitekter AS
Navn person	TRM (27,04,21)(Rev, A 21,10,21) BEK 10,02,22

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	34,961
Ventilasjonsvarme	1,700
Varmtvann	29,784
Vifter	4,380
Pumper	0,556
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjoling	0,000
Ventilasjonskjoling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	100,289

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13216,231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,476 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8934,968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,476 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13216,231 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13216,231 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13216,231 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Husordensregler for Kruttverksporten boligsameie

1.Reglementets formål og omfang

Reglene er til for å bidra til å skape ro og orden i sameiet, med sikte på å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn til naboer og eiendom.

Huseier er selv ansvarlig for skader som egenhendig påføres eiendommen. Alle må bidra til å holde området i og rundt eiendommen ryddig og pent. Styret kaller inn til dugnad med jevne mellomrom.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager skal helligdagsfreden overholdes

5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, for å hindre at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet (se punkt 7)

Beboere plikter straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, mus, rotter eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for å iverksette tiltak.

Beboerne skal ikke benytte balkonger og uteplasser som lagringsplass for søppel, og beboerne står ansvarlig for å fjerne snø og is fra altaner/verandaer/terrasser for å ivareta rømningsvei.

Alle skadesaker meldes til styret på e-post.. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Samtidig må skaden forsøkes begrenses, for eksempel gjennom å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende (se punkt 8)

5. Fellesarealer og nøkler

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Dette gjelder også fellesarealene vi deler med Kvernstua sameie.

De nedgravde avfallscontainerne er beregnet til husholdningsavfall, restavfall, papir/papp og glass/metall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Større mengder papp (f.eks. flytteesker) skal leveres på en av ROAFs returstasjoner.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan trekke rotter og mus til boligene..

Systemnøklene til garasjeanlegget skal tas godt vare på. Det er viktig å rapportere om man har mistet eller blitt frastjålet nøkler.

6. Kjøring og parkering

6.1 Parkeringsplasser

Alle boligene disponerer to parkeringsplasser i garasjeanlegget, og skal benytte disse til egne kjøretøy. Det er viktig å forhindre at uvedkommende kommer inn i anlegget, så vær oppmerksom ved inn- og utkjøring.

6.2 Gjesteparkering

Denne er forbeholdt gjester, og deles med Kvernstua sameie. Det skal parkeres her i henhold til skilting. Om det ikke er ledige plasser her, må gjester finne annen parkering utenfor området. Gjesteparkering skal ikke benyttes av beboere til å parkere egne kjøretøy.

6.3 Kjøring og parkering på området

Området er i utgangspunktet bilfritt. Det er tillatt med begrenset kjøring i gangfart (ca. 7 km/t) ved av- og pålessing av større varer og ting. Det er ikke tillatt å bli stående lenger enn nødvendig. Biler som står over ti minutter, kan bøtelegges i henhold til skilting ved innkjøringen.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av vegger, karmer, skader på sameiets blomster, grøntanlegg. Eier/ansvarlig for dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på veier, plener, i bed og lignende.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse, og lukt, bråk eller atferd som på annen måte er til ulempe, for eksempel om dyret viser tydelig truende atferd, anses som brudd på reglene, og blir å betrakte som mislighold. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

8. Brannvern og grilling

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameier sørge for at fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet bør plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Bruk av kull-, gass- og elektrisk grill er tillatt, men må skje slik at det på ingen måte medfører antenningsfare. Kullgrill skal ikke benyttes på veranda i første og andre etasje. Videre er det viktig å ta hensyn til naboer med tanke på grillos.

Eventuell bruk av bålpanne er tillatt, men denne skal plasseres på brannsikkert underlag i god avstand til bygningsmassen, og slukkemidler skal alltid være lett tilgjengelig.

9. Fasadeendring og vedlikehold

Alle permanente utvendige endringer skal meldes til styret, og krever godkjenning før arbeidet tar til.
Dette er i henhold til Lov om eierseksjoner, § 30. Eksempler på utvendige endringer er:

- alle slags ombygg, påbygg, nybygg, pergola og terrassetak mm.
- oppsetting av faste installasjoner som markiser, levegg, vindskjermer mm.
- utvidelse av terrasser, ny mur, trapp o.l.
- innsetting av vinduer og dører hvor det tidligere ikke var noe

Tiltakene kan ikke være til sjenanse for andre, og må være utformet i henhold til eksisterende utforming og materialvalg. Ved behov, kan styret be om at søker involverer arkitekt. Kostnad for utforming av søknad, ekspertrådgiving og oppføring skal holdes av søker. Direkte berørte naboer skal varsles skriftlig av søker, og ha anledning til å uttale seg før søknaden behandles av styret. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegninger av tiltaket sendes til styret.

Tiltak av ny karakter, det vil si tiltak hvor ingen tidligere sameievedtak finnes, skal godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall. Sameiere blir informert om tiltaket via ordinær innkallelsesprosess. Alle tiltak som godkjennes vil sette presedens for tilsvarende søknader. I vedtaket bør det spesifiseres hvor stor grad av og/eller eksempler på tilpasning hver seksjonseier kan gjøre uten at det må behandles som et tiltak av ny karakter. Alle tiltak må derfor være utformet slik at tilsvarende seksjoner kan benytte seg av den samme løsningen. Et tiltak som har satt presedens, gir styret lov til å godkjenne tilsvarende søknader. Tiltak som er søknadspliktige overfor kommunen vil ikke bli behandlet av dem før et vedtak foreligger.

Tiltak som er del av ordinær forvaltning og vedlikehold er ikke søknadspliktig. Eksempler er: Skifte kledning, terrassebord, bytte vinduer, dører mm. som er identisk til det eksisterende.

9.1 Vedlikehold

Den enkelte huseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. Behandling av kledning på yttervegger og vedlikehold fellesbygg ivaretas av sameiet v/styret. Ved utskifting av vinduer, tak, dører og panel skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, og ha tilsvarende materialuttrykk som opprinnelig.

Behandling av terrassegulv er huseiers ansvar, men type behandling og fargevalg skal være i henhold til retningslinjer gitt av styret. Det skal benyttes terrassebeis i nøytral/klar farge uten pigment.

9.2 Solskjerming og screens

Du må søke styret om montering av alle former for fast solskjerming og markiser. Du kan ikke montere før søknaden er godkjent. Søknaden skal vise hva slags farge du planlegger å bruke på ramme og duk. Det er viktig at alle screens og markiser holdes i samme fargetone, selv om det vil oppstå noe ulikhet over tid på grunn av falming. Det er tillatt med zip-screen og markiser. Zip-screens monteres direkte på vinduet. Markiser kan monteres over vinduene mot terrassene. Andre typer solskjerming som endrer husets fasade må søkes om og behandles av styret.

Standard for screens og markiser: Alt skal monteres av godkjent montør.

Screens: Rammen skal stå i stil med fasaden (hvit på de lyse byggene og sort på det mørke), og selve duken skal være mørk grå/antrasitt (skal se mest mulig ut som et vindu på avstand når screenen er nede). Strømuttak må monteres av godkjent elektriker.

Markiser: Skal ha helkassett, og bør dekke over rekkverk så vann faller på utsiden av dette. Ramme og duk skal være likt for alle, men leverandør kan en velge selv. Duken skal også her være ensfarget grå, og stå i stil med annen solskjerming som er montert. Monteres på fasaden på likest mulig måte med andre markiser i sameiet.

9.3 Varmepumpe

Montering av luft-til-luft varmepumper er ikke tillatt i sameiet.

9.4 Skille mellom private hager/enheter

Det er åpnet for planting av hekk for å skille enhetene fra hverandre. Hekken skal være av typen alperips, og skal vedlikeholdes/klippes/formes så den ikke er til sjenanse. Beboere skal selv stå for innkjøp, planting og vedlikehold av hekk.

Det er tillatt å sette opp gjerder for å skille mellom enhetene. Permanente gjerder skal følge rådende standard, og det skal søkes styret før arbeidet igangsettes. Oppsetting og vedlikehold av gjerdet gjøres på egen regning etter godkjenning fra styret.

10. Utleie

Ved utleie av bolig er den enkelte huseier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren. Huseier er ansvarlig for at ordensregler og vedtekter overholdes.

11. Julelys og utvendige dekorasjoner

Det skal tas hensyn til naboer om du henger opp julelys eller andre dekorasjoner. Det er ikke tillatt med lys som kan virke sjenerende, som f.eks. sterke, blinkende lys eller lys som lyser inn i andres vinduer.

Oppheng av flagg, slagord og symboler som kan virke støtende er ikke tillatt.

12. Boblebad/oppblåsbart boblebad

Kan plasseres på egen terrasse på bakkeplan, men aldri på altaner/verandaer. Det skal søkes styret, og det skal sannsynliggjøres hvor vann vil gå ved eventuell lekkasje. Vann skal

tømmes i avløp. Seksjonseier er ansvarlig for skade/vannlekkasje hos seg selv og/eller berørte naboer ved eventuell vannlekkasje fra boblebadet.

13. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Kruttverksporten boligsameie,
(org. nr. 930 142 182)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.5.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kruttverksporten boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 14, bnr. 1385 i Nittedal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Parkeringsplasser inngår ikke i sameiets eiendom, og er etablert på naboeiendommen gnr 14, bnr 3. Se pkt. 4

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men utleie og leier skal meddeles styret. Utleie og leier krever dermed ikke styrets samtykke.

(2) Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn og kontaktinformasjon, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Til hver bolig medfølger to stk garasjeplass i garasjekjeller i naboblokk, og disse reguleres av egne vedtekter i garasjesameiet. Boligsameiet må betale sin forholdsmessige andel for drift og vedlikehold av garasjesameiet.

5. Vedlikehold

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Gjerder, hekker og andre utendørs installasjoner oppsatt på seksjonseiers tilknyttede uteareal skal bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og inntil 2 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER FOR
KVERNSTUA SAMEIE

(Vedtekter – godkjent i forbindelse med seksjonering), siste endret 30.04.2024.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Kvernstua sameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 14, bnr. 3 i Nittedal kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 196 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (garasjeanlegg og 2 næringsseksjoner tilhørende kommunen) med enkelte tilleggsdeler som er fordelt på 7 blokker. 10 av disse seksjonene er omsorgsboliger. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Omsorgsboligene vil bli organisert som et borettslag med 10 andeler/seksjoner og 2 næringsseksjoner hvor N197 tilhører Nittedal kommune og N198 tilhører borettslaget med eksklusiv bruksrett på fellesareal i gangene (bygg A plan U3 og bygg A plan U2) der hvor omsorgsboligene er. Borettslaget/kommunen skal disponere eksklusiv bruksretten til borettslaget. Omsorgsboligene vil ha egne vedtekter og regnskap.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Det er ikke garasjeplasser til alle boligene. Utbygger fordeler garasjeplassene ved innflytning, senere er det styret som håndterer eventuelle bytter. Garasjearealet organiseres som en næringsseksjon (seksjon nr. 199). De som kjøper garasjeplass blir eier av én ideell andel av seksjonen. Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie – Kvernstua Parkeringssameie. Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3. Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeseksjon (vedlegg 1), hvor det kan velges eget styre. Styret i Kvernstua sameie styrer næringsseksjonen, hvis det ikke velges et eget styre. Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som fellesareal. Kjøreveiene i garasjen er også fellesareal. Utbygger tildeler boder, etter det er det styret som foretar eventuelle bytter. Ved evt bytte av boder må styre påse at bod størrelsen oppfyller alle krav i henhold til reguleringsplan (gjelder størrelsen på bodene).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt at enkelte seksjoner har tilleggsdel til sin seksjon. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan kun selges innad i sameiet. Ved eierskifte av bolig, betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret

pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter for naboeiendommene

Det er inngått avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren for XXXXX boligsameie på naboeiendommen gnr.14 bnr.1385. Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Rettighetshaveren vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til avtale om dette. De som har kjøpt garasjeplass i Kvernstua sameie vil bli belastet et månedlig kostnad for å dekke bla serviceavtaler m.m.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
Garasjen ligger under alle blokkene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at eventuelt ikke membran ol. blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

2.8 Midlertidig bruksrett til fellesareal – ekstra plass med tanke på ellading til rullestol

Det kan vedtektsfestes at en eller flere seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet ved vedtektsendring vedtar at den skal opphøre.

2.9 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.10 Rett til å benytte felles infrastruktur

Kvernstua sameie (gnr. 14 bnr. 3) og naboeiendommen bnr 1385 har rett til å benytte felles anlegg og arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, garasjeanlegg mv. som etter detaljreguleringsplanen for Kvernstua felt B6 med planID 256 skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 14 bnr. 3 og 1385 plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Forholdstallet fordeles etter BRA-S. BRA-S defineres som BRA innenfor yttervegger, eksklusive sportsboder som ikke ligger inne i boligen. For bnr. 1385 teller totalt BRA-S rekkehus, for bnr. 3 totalt BRA-S leiligheter og omsorgsboliger.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler/installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

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

Garasjeanlegget utgjør en egen næringsseksjon. Vedlikeholdsansvaret følger av egne vedtekter for Kvernstua Parkeringssameie. Fellesareal i form av garasjeporter, kjøreveier mv. i garasjekjelleren, er Kvernstua Parkeringssameie ansvarlig for å vedlikeholde. Bodene skal sameiet vedlikeholde.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer,

administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Fjernvarme vil belastes etter BRA dersom ikke annet er avtalt. Dersom det er installert fjernavleste målere er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så fall innkreves et akontobeløp som avregnes én gang pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Sameiet skal drifte og vedlikeholde felles grøntarealer på området sammen med rekkehusene _____xxx gnr 14 bnr 3 og 1385 etter tinglyst avtale. Kostnadene fordeles i henhold til inngåtte avtale eller etter BRA-s.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av ideelle andeler i næringsseksjonen i henhold til vedtekter for Kvernstua Parkeringssameie.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning, 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.

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

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Eventuelt stemmer i næringsseksjonen i garasjen, etter antall garasjeplasser.

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

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

6.3 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.

6.4 Styrets kompetanse

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.

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.

6.5 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.

6.6 Representasjon og fullmakt

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

7.3 Fravikelse

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

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en

forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Inntil byggetrinn 2 er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I KVERNSTUA SAMEIE

1. Innledning

Dette dokumentet gir en oversikt over garasjeanlegget i Kvernstua Sameie og retningslinjer for bruk av anlegget.

Brukere av Garasjeanlegget er beboere i Kvernstua Sameie og Kruttverksporten Boligsameie som eier parkeringsplass i Garasjeanlegget. Beboere eier én eller flere parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Oppsummert gjelder følgende:

- I garasjeanlegget er det bare lov til å parkere bil og lagre det som kan kalles naturlig tilbehør til bil som f.eks takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og dekk/hjul i dertil egnet stativ.
- Lagring av gjenstander i garasjen som ikke tilhører bil, kan bli beordret fjernet av styret, eventuelt kan styre sørge for rydding for eiers regning.
- Det kal ikke utføres bilreparasjon eller vask av bil i garasjeanlegget
- Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell utrykking.
- Parkeringsplassene må ryddes og tømmes når anlegges skal vaskes og rengjøres
- Lading av el-bil skal kun gjøres på tilrettelagte ladepunkter.
- Det er kun lov å parkere en bil pr parkeringsplass, dette gjelder også på HC-plasser.

2. Garasjeanlegget, beskrivelse og organisering/styring

Styret for Kvernstua Sameie er ansvarlig for drift og forvaltning av garasjeplassenes areal, garasjeplasser og kjørebane under bakkenivå, og oppmerkede gjesteplasser med felles adkomst.

Kvernstua Sameie med gnr. 14 bnr. 3 har tinglyst 175 garasjeplasser og Kruttverksporten Boligsameie med gnr. 14, bnr.1385, har tinglyst 52 garasjeplasser i garasjesameiet. Garasjeanlegget består av 245 parkeringsplasser. Fordeling av garasjeplassene er slik at 227 av disse andelene er eksklusive for seksjonseiere og 18 andeler tilfaller fellesskapet for Kvernstua sameie og Kruttverksporten boligsameie (Gjesteparkering). De 18 andelene vil bli belastet med 18/245 av felleskostnadene (se §6).

Felleskostnadene vil bli fordelt mellom Kvernstua og Kruttverksporten iht antall tinglyste plasser, dvs. 175/227 på Kvernstua og 52/227 på Kruttverksporten.

Kvernstua sameie og Kruttverksporten boligsameie disponerer et antall plasser til gjesteparkering. Antallet gjesteplasser varierer ettersom noen blir disponert til kortidsutleie. Kvernstua og Kruttverksporten bestemmer i felleskap fordelingen av gjesteplasser innvendig og utendørs.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

Det er kun sameiere i Kvernstua og Kruttverksporten med rett til garasjeplass, som kan benytte garasjeplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiene er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Det kan ikke fattes vedtak som berører plasseringen av garasjeplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av bestemmelsen for i 4 HC plasser.

Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

3. Kjøp/salg og utleie.

Eiere av garasjeplass kan bare selge og ellers disponere over sin parkeringsplass innenfor rammen av disse retningslinjene. Garasjeplasser kan kun selges og leies til fysiske og juridiske personer, innad i Kvernstua sameie og Kruttverksporten Boligsameie.

Kjøp og salg av parkeringsplass skal meldes til styret for registrering. Dette gjelder også for leietakere.

4. HC-plasser og lading av el-bil

HC Plasser

I henhold til konsesjon for Garasjeanlegget gitt av Nittedal Kommune, skal det være et antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming og som kan fremlegge gyldig HC-bevis. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasjeplass til disposisjon. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte.

El-bil

Ladestasjoner for el-bil skal bestilles via styret i Kvernstua sameie. Ved ettermontering av ladere, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige. Er ikke produktene tilgjengelige eller styret finner det hensiktsmessig å bytte leverandør, er det opp til styret å finne et erstatningsprodukt.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Beboeren må ved slik senere etablering selv dekke alle monteringskostnader i.h.t godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og eventuell egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.
Kostnader for slik fjerning vil belastes eieren.

For øvrig gjelder alminnelig vilkår for avtale om leveranse av ladetjenester til parkeringsanlegg fra leverandør.

5. Felleskostnader

Eier av parkeringsplass skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret i Kvernstua sameie slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de eiere som har rett til parkering i forhold til antall plasser de eier.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkellås
- Portåpning via mobiltelefon
- Feiing og rengjøring av garasjeplasser, kjøresoner, rampe og nødvendig areal for bruk av garasjeplassene.
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget
- Oppmerking av garasjeplasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vask av garasje, avdelings regnskap for garasjen, forsikring m.m.

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks parkeringsplassen er overlevert til eier.

Beboere som disponerer garasjeplass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.



INNKALLING 2025

Kruttverksporten boligsameie

Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00

Bjertnes vgs., inngang mot skøytebanen v/NIL-huset. Styret sender ut kart i forkant av møtet.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kruttverksporten boligsameie

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Bjertnes vgs., inngang mot skøytebanen v/ NIL-huset. Styret sender ut kart i forkant av møtet.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Standard for gjerde
- 5.2 Bygge ut platting
- 5.3 Låneopptak i forbindelse med maling av fasader - orienteringssak

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag i budsjettet for 2025: kr 39 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 39 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Standard for gjerde

Styret har en sak om **Standard for gjerde** liggende fra forrige årsmøte. Da ble forslaget om nettinggjerde i metall forkastet. Flertallet ønsket et lavere, enklere gjerde i tre som står i stil med fasaden på bygningsmassen.

Styret ønsker **igjen** å fremme sak om gjerde.

Styrets forslag er:

Stakittgjerde Skage Lux Hvit

eller

Palmako Hagegjerde luise 180x100 hvitmalt staver

Fordelen med et ferdiggjerde er at det sikrer lik standard og utførelse hos alle som ønsker å sette opp gjerde.

Vi ønsker at det diskuteres følgende:

- Må det spenne rundt hele hagen?
- Høyde?
- Farge?

Styret ønsker en felles standard for gjerder i sameiet, men vil

Styrets innstilling: la årsmøtet avgjøre standarden

5.2 Bygge ut platting

Forslag fra Daniel Johansson:

Vi søker om å få bygge ut plattingen i hagen.

Vi ønsker å bygge ut 1,2 m. Da hvert bor er 12 cm vil det bety 10 bor.

Vi vil bruke samme materiale som allerede er brukt slikt at det blir likt.

Vårt forslag er at den nederste rekken kan bygge ut 1,2m og at den øverste rekken kan bygge ut 60 cm (5 bor), da det er forskjell på størrelsen på hagene.

Forslag til vedtak:

- Det er tillatt å bygge ut platting med 1,2 m, man må bruke samme materiale som allerede er der slik at det blir likt.
- Det er tillatt å bygge ut platting på 60 cm, man må bruke samme materiale som allerede er der slik at det blir likt.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det etableres en felles standard for utbygging av plattingene for å ivareta helhetlig inntrykk. Forslagene er gode, men styret vil la det være opp til årsmøtet å enes om standard.

Det bør avgjøres om det skal være ulik standard for de ulike rekkene (øvre og nedre) slik forslaget sier.

Det bør også bli enighet om hvordan plattingen skal avgrenses mot nabohusets platting/hage. Skal det være plass til hekk/ gjerde mellom?

5.3 Låneopptak i forbindelse med maling av fasader - orienteringssak

Styret ønsker å orientere om at de i disse dager er i gang med å foreta låneopptak til maling av fasadene, dette i tråd med vedlikeholdsplanen fra etableringen av sameiet.

Det er innhentet tilbud fra leverandører, og låneopptaket vil være på kr 2 800 000,-. Lånet vil fordeles på eierne og fremkommet på felleskostnadene med to linjer, renter og avdrag.

Lånet vil bli delutbetalt til prosjektet er ferdig, og sameiet vil betale renter i denne perioden. Det søkes om avdragsfrihet i denne perioden. Sameiet sparer renteutgifter på å ikke få lånet utbetalt i sin helhet ved oppstart av prosjektet.

Forventet oppstart av prosjektet: April/mai

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mathias Nesthun Sønsteby
Styremedlem, Pål Edvard Holten Ljosland
Styremedlem, Silje Skjelsvik
Varamedlem, Robert Daniel Kongsrud
Varamedlem, Daniel Johansson

6.1 Valg av leder

Mathias Nesthun Sønsteby er på valg, tar ikke gjenvalg.

Det må velges en ny leder, helst for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Silje Skjelsvik ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Pål Edvard Holten Ljosland, ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene velges for 1 år.

Daniel Johanson er på valg

Robert Daniel Kongsrud er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år.

i 2024 ble Andrea Brude Daniloff og Nena Geetha valgt for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**465 381**	**137 378**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	385 540	328 003
B. Endring arbeidskapital	**385 540**	**328 003**
C. Arbeidskapital	**850 921**	**465 381**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	914 193	506 371
Kortsiktiggjeld	-63 271	-40 990
C Arbeidskapital	**850 921**	**465 381**

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

Resultatregnskap 2024 Kruttverksporten boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	958 305	695 168	1 027 435	1 079 280
Sum leieinntekt		**958 305**	**695 168**	**1 027 435**	**1 079 280**
Sum inntekt		**958 305**	**695 168**	**1 027 435**	**1 079 280**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 204	5 499	5 500	5 499
Styrehonorar	2	44 000	39 000	39 000	39 000
Driftskostnad					
Energikostnad		11 321	1 045	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	3	140 661	131 476	151 002	168 258
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	6 200	6 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	8 217	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	87 983	0	95 998	100 000
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		74 835	71 001	75 000	77 868
Andre honorar	7	68 750	1 099	0	0
Kontorkostnad		0	0	5 000	5 000
TV/bredbånd		91 596	60 615	85 000	155 688
Forsikringer		44 568	51 773	44 564	52 011
Andre kostnader	8	5 174	2 597	500	2 500
Sum kostnad		**595 762**	**375 352**	**513 264**	**618 224**
Driftsresultat		**362 543**	**319 816**	**514 171**	**461 056**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 997	8 187	0	0
Netto finansposter		**-22 997**	**-8 187**	**0**	**0**
Årsresultat		**385 540**	**328 003**	**514 171**	**461 056**
Overført sameiekapital		385 540	328 003	0	0
SUM OVERFØRINGER		**385 540**	**328 003**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kruttverksporten boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 515	0
Andre kortsiktige fordringer		7 078	3 855
Forskuddsbetalte kostnader		48 929	34 044
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		844 671	468 472
Sum omløpsmidler		**914 193**	**506 371**
SUM EIENDELER		**914 193**	**506 371**

Balanse 2024 Kruttverksporten boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		850 921	465 381
Sum opptjent egenkapital		**850 921**	**465 381**
Sum egenkapital	**9**	**850 921**	**465 381**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 078	0
Leverandørgjeld		55 224	40 219
Annen kortsiktig gjeld		969	770
Sum kortsiktig gjeld		**63 271**	**40 990**
Sum gjeld		**63 271**	**40 990**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**914 193**	**506 371**

Sted:_____ Dato:_____

Mathias Nesthun Sønsteby Styreleder	Silje Skjelsvik Styremedlem	Pål Edvard Holten Ljosland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendommen
Eiendommen består av 26 enheter, og ligger på g.nr. 14, b.nr. 1385 i Nittedal kommune. Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenr: SP4642869.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	759 537	512 718
3609 Leie parkering	79 113	57 600
3610 Oppstartskapital	20 000	50 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	99 655	74 850
Sum	**958 305**	**695 168**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	5 499
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	39 000
Sum	**50 204**	**44 499**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	121 000	126 644
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 073	0
6392 Containerleie/tømming	2 415	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 173	4 832
Sum	**140 661**	**131 476**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	8 217	0
Sum	**8 217**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	483	0
6641 Malerarbeider	87 500	0
Sum	**87 983**	**0**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 099
6730 Teknisk honorar	68 750	0
Sum	**68 750**	**1 099**

Kto. 6730 Teknisk bistand i forbindelse med prosjekt maling bygninger.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 049	1 059
7720 Årsmøte	1 100	0
7770 Betalingskostnader	943	1 346
7773 Omkostninger innkreving	2 083	191
Sum	**5 174**	**2 597**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	465 381	385 540	850 921
Sum opptjent egenkapital	**465 381**	**385 540**	**850 921**
Sum egenkapital	**465 381**	**385 540**	**850 921**

Resultat og balanse med noter for Kruttverksporten boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kruttverksporten boligsameie

Styreleder	Mathias Nesthun Sønsteby (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Silje Skjelsvik (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Pål Edvard Holten Ljosland (sign.)	16.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Kruttverksporten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 5MMOG-EJMT6-YMVEP-E0MWQ-ZLZFZ-VV15C

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5MMOG-EJMT6-YMVEP-E0MWQ-ZLZFZ-VV15C

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5MMOG-EJMT6-YMVEP-E0MWQ-ZLZFZ-VV15C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kruttverksporten boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mathias Nesthun Sønsteby
Styremedlem, Pål Edvard Holten Ljosland
Styremedlem, Silje Skjelsvik
Varamedlem, Robert Daniel Kongsrud
Varamedlem, Daniel Johansson

Styret i Kruttverksporten boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Kruttverksporten boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kruttverksporten boligsameie ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 930142182

Kruttverksporten boligsameie består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kruttverksporten boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4642869. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kruttverksporten boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Fulgt opp HMS på lekeplassen.
- Bør undersøke om det bør gjennomføres ekstern kontroll i 2025

Styrets arbeid

Styret har dette året arbeidet videre med daglig drift, oppfølging av eksisterende avtaler, og har landet malingsprosjektet (felles vedlikehold av fasadene). Vi har hatt flere eksterne møter og forsøkt å rydde opp i avtalene vedrørende garasjeanlegget, og finne fram til en felles forståelse med Kvernstua sameie om hvordan dette kan driftes best mulig.

Vi har i tillegg gjennomført en del sosiale tiltak. Blant annet har vi bidratt til å få opp ballfangernett på ballsletta slik at denne blir mer tilgjengelig for alle (gjerde kommer i løpet av året), gjennomført felles dugnad, og arrangert juletreff for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 12.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kruttverksporten boligsameie onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Bjertnes vgs., inngang mot skøytebanen v/NIL-huset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra forretningsfører Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra forretningsfører Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ketil Aasen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag i budsjettet for 2025: kr 39 000,-

Benkeforslag på kr 50 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 50 000,- godkjennes, enstemmig

5. Andre saker

5.1 Standard for gjerde

Styret har en sak om **Standard for gjerde** liggende fra forrige årsmøte. Da ble forslaget om nettinggjerde i metall forkastet. Flertallet ønsket et lavere, enklere gjerde i tre som står i stil med fasaden på bygningsmassen.

Styret ønsker **igjen** å fremme sak om gjerde.

Styrets forslag er:

Stakittgjerde Skage Lux Hvit

eller

Palmako Hagegjerde Luise 180x100 hvitmalt staver

Fordelen med et ferdiggjerde er at det sikrer lik standard og utførelse hos alle som ønsker å sette opp gjerde.

Vi ønsker at det diskuteres følgende:

- Må det spenne rundt hele hagen?
- Høyde?
- Farge?

Vedtak:
Forsamlingen ble enige om:

Palmako Hagegjerde Luise 180x100 hvitmalt staver, impregnert. Fargen følger boenheten. Standard høyde 1 meter.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Bygge ut platting

Forslag fra Daniel Johansson:

Vi søker om å få bygge ut plattingen i hagen.

Vi ønsker å bygge ut 1,2 m. Da hvert bor er 12 cm vil det bety 10 bor.

Vi vil bruke samme materiale som allerede er brukt slikt at det blir likt.

Vårt forslag er at den nederste rekken kan bygge ut 1,2m og at den øverste rekken kan bygge ut 60 cm (5 bor), da det er forskjell på størrelsen på hagene.

Forslagsstiller endret forslaget til:

Det er tillatt å bygge ut plattingen med inntil 120 cm. Man må bruke samme materialer som allerede er der slik at det blir likt. Det må være plass til hekk/gjerde mellom enhetene.

Vedtak:

Det er tillatt å bygge ut plattingen med inntil 120 cm. Man må bruke samme materialer som allerede er der slik at det blir likt. Det må være plass til hekk/gjerde mellom enhetene.

Enstemmig godkjent.

5.3 Låneopptak i forbindelse med maling av fasader - orienteringssak

Styret ønsker å orientere om at de i disse dager er i gang med å foreta låneopptak til maling av fasadene, dette i tråd med vedlikeholdsplanen fra etableringen av sameiet.

Det er innhentet tilbud fra leverandører, og låneopptaket vil være på kr 2 800 000,-. Lånet vil fordeles på eierne og fremkommet på felleskostnadene med to linjer, renter og avdrag.

Lånet vil bli delutbetalt til prosjektet er ferdig, og sameiet vil betale renter i denne perioden. Det søkes om avdragsfrihet i denne perioden. Sameiet sparer renteutgifter på å ikke få lånet utbetalt i sin helhet ved oppstart av prosjektet.

Forventet oppstart av prosjektet: April/mai

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Mathias Nesthun Sønsteby er på valg, tar ikke gjenvalg.

Det må velges en ny leder, helst for 2 år.

Silje Mørch Bjørn meldte seg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Silje Mørch Bjørn.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Silje Skjelsvik ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

Pål Edvard Holten Ljosland, ble i 2024 valgt for 1 år, er på valg for 2 år. Takker nei til gjenvalg.

Inge Manfred Bjørlin meldte seg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Inge Manfred Bjørlin for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene velges for 1 år.

Daniel Johansson er på valg, takker ja til gjenvalg.

Robert Daniel Kongsrud er på valg, takker ja til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Johansson for 1 år.

Valgt ble: Robert Daniel Kongsrud for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for 1 år.

i 2024 ble Andrea Brude Daniloff og Nena Geetha valgt for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Nesthun Sønsteby og Pål Edvard Holten Ljosland for 1 år.

Protokoll for Kruttverksporten boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	13.03.2025
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Ketil Aasen (sign.)	13.03.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Kruttverksporten boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Kruttverksporten boligsameie

Tidspunkt: Tirsdag 26.08.2025 kl. 18:00 - 21:00

Sted: Digitalt møte

(fjernes ved fysisk møte)

Stemmeperiode: Tirsdag 26. august 2025 kl. 18:00 - 21:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styreleder

(Fjernes ved fysisk møte)

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 3 dager før tirsdag 26.08.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av styreleder

Nåværende styreleder ser seg nødt for å trekke av personlige grunner.

Styret har nå funnet en kandidat som kan tenke seg å ta over dette vervet.

Forslag til kandidat: Mats Kristiansen Ivano Pettersson

Forslag til vedtak: Mats Kristiansen Ivano Petterson velges fram til årsmøte 2027.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kruttverksporten boligsameie tirsdag 26.08.2025 kl. 18:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 16

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Forretningsfører Usbl v/Gunn-Tone Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 16

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Forretningsfører Usbl v/ Gunn-Tone Hammervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Valgt ble: Silje Mørch Bjørn

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 17

Vedtak:

Tas til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 16

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Valg av styreleder

Nåværende styreleder ser seg nødt for å trekke av personlige grunner.

Styret har nå funnet en kandidat som kan tenke seg å ta over dette vervet.

Forslag til kandidat: Mats Kristiansen Ivano Pettersson

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Valgt ble: Mats Kristiansen Ivano Petterson ble valgt fram til årsmøte 2027.

Protokoll ekstraordinært møte for Kruttverksporten boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	01.09.2025
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	01.09.2025
Protokollvitne	Silje Mørch Bjørn (sign.)	01.09.2025

Boligopplysninger:

Kruttverksporten boligsameie		Vår ref.:	2412/24	Fødselsdato eier:	09.11.1970
Kvernstujordet 11		Type:	Boligsameie		
1482 NITTEDAL		Eiere:	Lars-Åge Johnsen		
Organisasjonsnr:	930 142 182	Seksjonsnr:	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 179

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	713
	Felleskostnader	2 387
	Renter felleslån	580
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	499

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	110 489	Gjeld siste årsoppg.:	110 489
Klient ajourf. lån:	2 700 007	Klient gj. s. årsoppg.:	2 700 007

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160748793, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 19.02.2026: 2 700 007

Andel av saldo: 110 490

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2035)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mats Kristiansen Ivano Pettersson
Adresse:	Kvernstua 10
Postnr/-sted:	1482 NITTEDAL
Telefon:	Mob.: 41320616
E-post:	daniel.hjohansson@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	110 489	Andre inntekter:	2 205
Annen formue:	66 741	Utgifter:	3 791		

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

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	14/1385 - seksjon:24		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	898

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4642869

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.06.2023	Første innflytting:	29.06.2023
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Kruttverksporten boligsameie	Vår ref.:	2412/24	Fødselsdato eier:	09.11.1970
Kvernstujordet 11	Type:	Boligsameie		
1482 NITTEDAL	Eiere:	Lars-Åge Johnsen		
Organisasjonsnr: 930 142 182				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	6
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	6
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg H

Fasiliteter:

Styret har i styremøte 30.juli 2025 besluttet å redusere felleskostnadene med 10%. Blir effekturert fra september siden august er kjørt. Det forventes av felleskostnadene vil reduseres ytterligere.

Ta kontakt med styret eller forretningsfører for spørsmål om felleskostnader og en evt endring av disse.

TV/ Bredbånd: kollektiv avtale med NOKAB AS, per 24062024 kr 499,-, kan bli endret, kontakt styret

Kvernstua Sameie og Kruttverksporten sameie eier og disponerer totalt 44 gjesteparkeringer hvorav 18 i garasjeanlegget.

Bod innvendig i bolig.

06.03.2025 Låneopptak på kr 2 800 000,- på vei inn til maling av fasadene. Gitt grønt lån fra DNB.

Vedtatt et spesifikt gjerde dersom oppsett av dette på årsmøtet 12. mars 2025.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, og faktureres direkte hver seksjon fra Nittedal kommune.

Forsikring: IF SP4642869

Lån på kr 2 800 000,- er på vei inn. Maling av fasader. Vil fordeles på eierne. Fordeles fra august 2025.

Hver seksjon har tinglyst rett til 2 p-plasser i garasjekjeller (150 kr mnd pr p-plass) i Kvernstua garasjeplass sameie. Kreves inn i boligsameiet innunder de månedlige felleskostnadene.

El-billading håndteres i garasjesameiet, ta kontakt med styret

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2026 12:17

Eiendom 3232-14/1385/0/24

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	26.09.2022	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	14	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1385	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	24	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvernstujordet 11	1482 Nittedal	Øvre Bjertnes	Nordre Nittedal	Nittedal

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.07.2022	Seksjonering	3232-14/1385	Mottaker	205,4
		3232-14/1385	Mottaker	239,5
		3232-14/1385	Mottaker	182,2
		3232-14/1385	Mottaker	214,9
		3232-14/1385	Mottaker	176,2
		3232-14/1385	Mottaker	149,5
		3232-14/1385	Mottaker	168,5
		3232-14/1385	Mottaker	120,1
		3232-14/1385	Avgiver	-4329,9
		3232-14/1385	Mottaker	135,1
		3232-14/1385	Mottaker	156,8
		3232-14/1385	Mottaker	183,6
		3232-14/1385	Mottaker	156,1
		3232-14/1385	Mottaker	145,2
		3232-14/1385	Mottaker	130,2
		3232-14/1385	Mottaker	180,2
		3232-14/1385	Mottaker	202,9
		3232-14/1385	Mottaker	120,3
		3232-14/1385	Mottaker	132,7
		3232-14/1385	Mottaker	283,9
		3232-14/1385	Mottaker	140,9
		3232-14/1385	Mottaker	188,9
		3232-14/1385	Mottaker	131
		3232-14/3	Berørt	0
		3232-14/1385	Mottaker	181,6
		3232-14/1385	Mottaker	141,4
		3232-14/1385	Mottaker	134,9
		3232-14/1385	Mottaker	127,8
		3232-214/59	Berørt	0
29.08.2022	Feilretting	3232-14/1385	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3232-14/1385	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300805782	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.06.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	132/153	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	132/153	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	68/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	132	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	49/56	0/0	49/56
H02	Hovedetasje	0	41/47	0/0	41/47
U01	Underetasje	0	42/50	0/0	42/50

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613663424
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971643870	NITTEDAL KOMMUNE	Postboks 63, 1483 HAGAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
925700495	I BOLIG EIENDOM AS		Balder alle 2, 2060 GARDERMOEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3031	14	1385

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3031	14	1385	0	1	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	2	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	3	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	4	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	5	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	6	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	7	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	8	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	9	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	10	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	11	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	12	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	13	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	14	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	15	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	16	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	17	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	18	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	19	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 1072803 Tinglyst: 26.09.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

Side 1 av 39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3031	14	1385	0	20	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	21	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	22	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	23	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	24	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	25	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja
3031	14	1385	0	26	1 / 26	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
3031 Nittedal	Nittedal, P.b. 63, 1483 HAGAN	EITHUN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
i-Bolig Eiendom AS	925 700 495	ole.petter.nystad@i-bolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Balder Alle 2	2060	Gardermoen	982 28 954

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3031	Nittedal	14	1385	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925 700 495	i-Bolig Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	G/B	13	B	1	G/B	25	B	1	G/B	37				49			
2	B	1	G/B	14	B	1	G/B	26	B	1	G/B	38				50			
3	B	1	G/B	15	B	1	G/B	27				39				51			
4	B	1	G/B	16	B	1	G/B	28				40				52			
5	B	1	G/B	17	B	1	G/B	29				41				53			
6	B	1	G/B	18	B	1	G/B	30				42				54			
7	B	1	G/B	19	B	1	G/B	31				43				55			
8	B	1	G/B	20	B	1	G/B	32				44				56			
9	B	1	G/B	21	B	1	G/B	33				45				57			
10	B	1	G/B	22	B	1	G/B	34				46				58			
11	B	1	G/B	23	B	1	G/B	35				47				59			
12	B	1	G/B	24	B	1	G/B	36				48				60			
Sum tellere:		26					Nevner =	26											

Dato	Innsenderens underskrift
23.03.22	Odd Arild Dahlum FOR I-BOLIG EIENDOM A/S ODD ARILD DAHLUM OG BJØRN MARTIN AKRE

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

Ekte kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23.03.22	Odd Arild Dahlum FOR 1-BOLIG EIENDOM A/S ODD ARILD DAHLUM OG BJØRN MARTIN AKRE

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08-04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gardermoen 23.03.22		for I-Bolig Eiendom AS Odd Arild Dahlum
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver FOR I-BOLIG EIENDOM A/S ODDARILD DAHLUM OG BJØRN MARTIN AKRE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3031	Nittedal	14	1385	

Dato	Underskrift	Stempel
6/9-2022	Marit B Eith	SEKTOR FOR MILJØ OG SAMFUNNSUTVIKLING * NITTEDAL *

Dato	Innsenderens underskrift
23.03.22	Odd Arild Dahlum FOR I-BOLIG EIENDOM A/S ODD ARILD DAHLUM OG BJØRN MARTIN AKRE

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

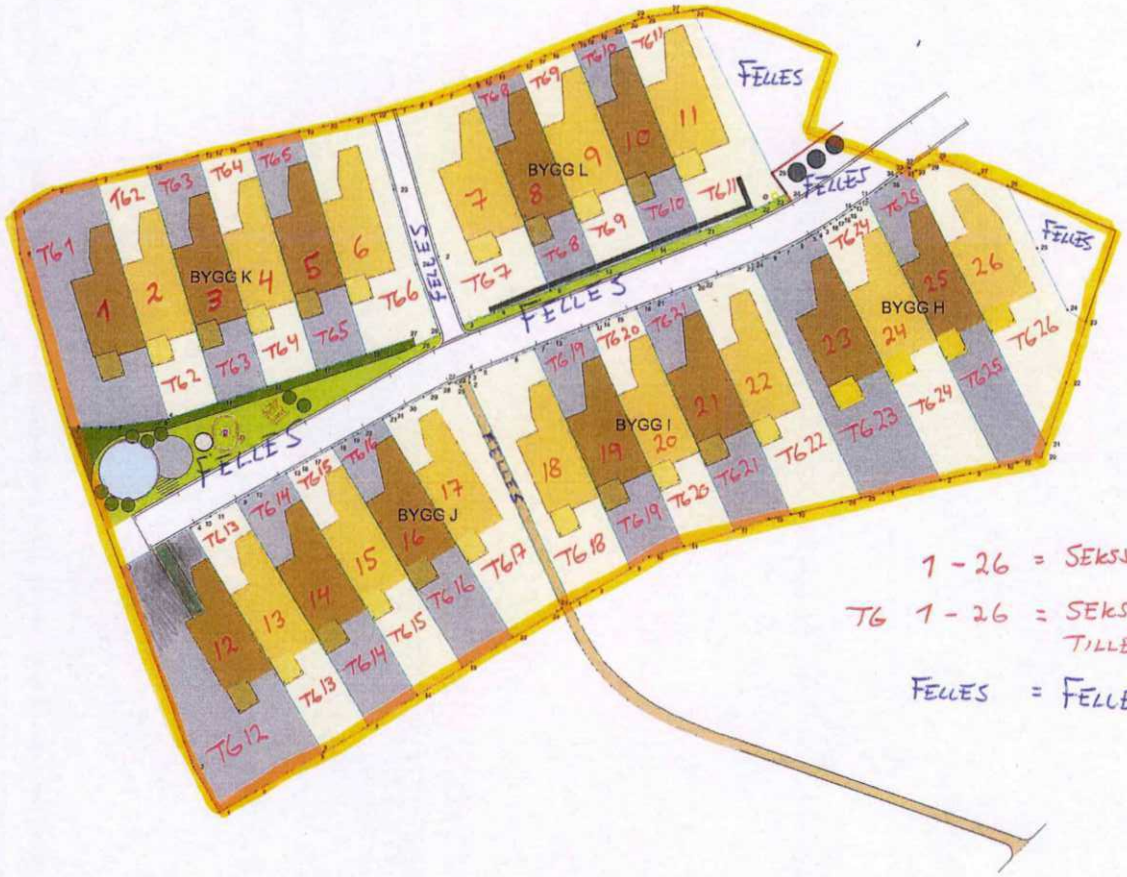
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Sekjsoneringsplan

VEDLEGG 1/26

SITUASJONSKART
GNR. 14 - BNR. 1385

= GRENSE FOR SAMEIETS EIENDOM 14/1385.



1 - 26 = SEKSJONENES HOVEDDEL

T6 1 - 26 = SEKSJONENES TILLEGGSAREAL GRUNN

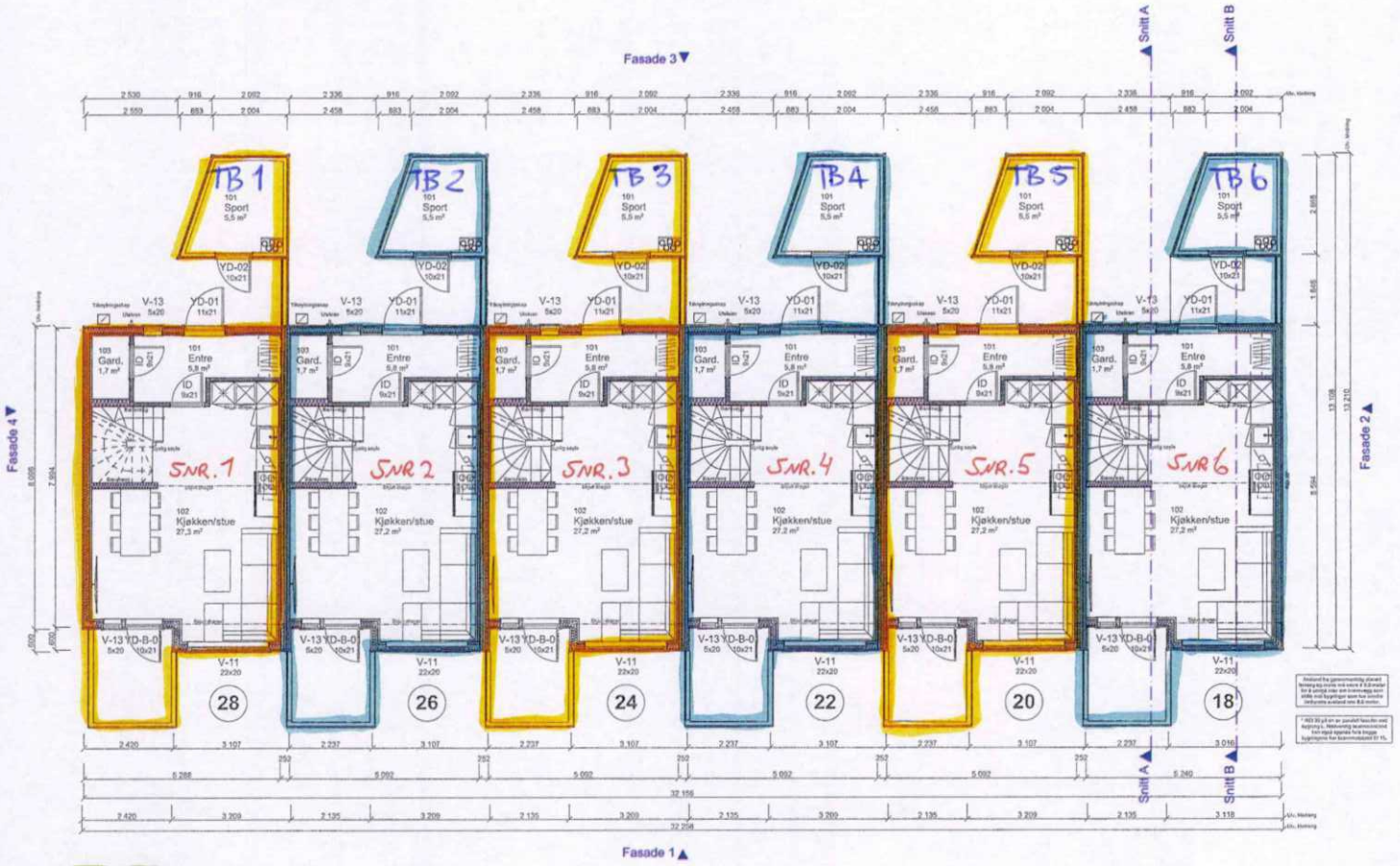
FELLES = FELLESAREAL I SAMEIET

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

A3 1:500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21


Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Målsetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 378 (377,4)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
B 02 Endring iht. revidert brannteknisk rapport 30.06.21 TRM
A 01 Endring iht. bestilling 29.04.21 TRM
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
Fase Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS Kvernstua, Kvernstujordet 1462 Nittedal
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS Strandveien 43, 7867 Trondheim
Lokalisering:
N
DAK av: TRM
Dak. dato: 23.04.21
Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 28.04.21
Hustype: Bygg K SNR. 1-6
Rev. ID: B
Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B20-4
Ark: A3
Målestokk 1:125
Type tegning: Plan Underetasje A3
Denne tegningen tilhører Nordhaus AS. Etterlignes jf. lov om åndsverk av 12.5.1961
Snitt B
Snitt A
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
28
26
24
22
20
18
Underetasje
1:125
= SEKSJONENES HOVEDDEL
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 09/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler



1:125 1. Etasje

= SEKSJONENES HOVEDDEL

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 07/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Merknad 3/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 378 (377,4)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering: N

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM | Dak. dato: 23.04.21

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 28.04.21

Hustype: Bygg K SNR. 1 - 6 | Rev. ID.: B | Rev. dato: 30.06.21

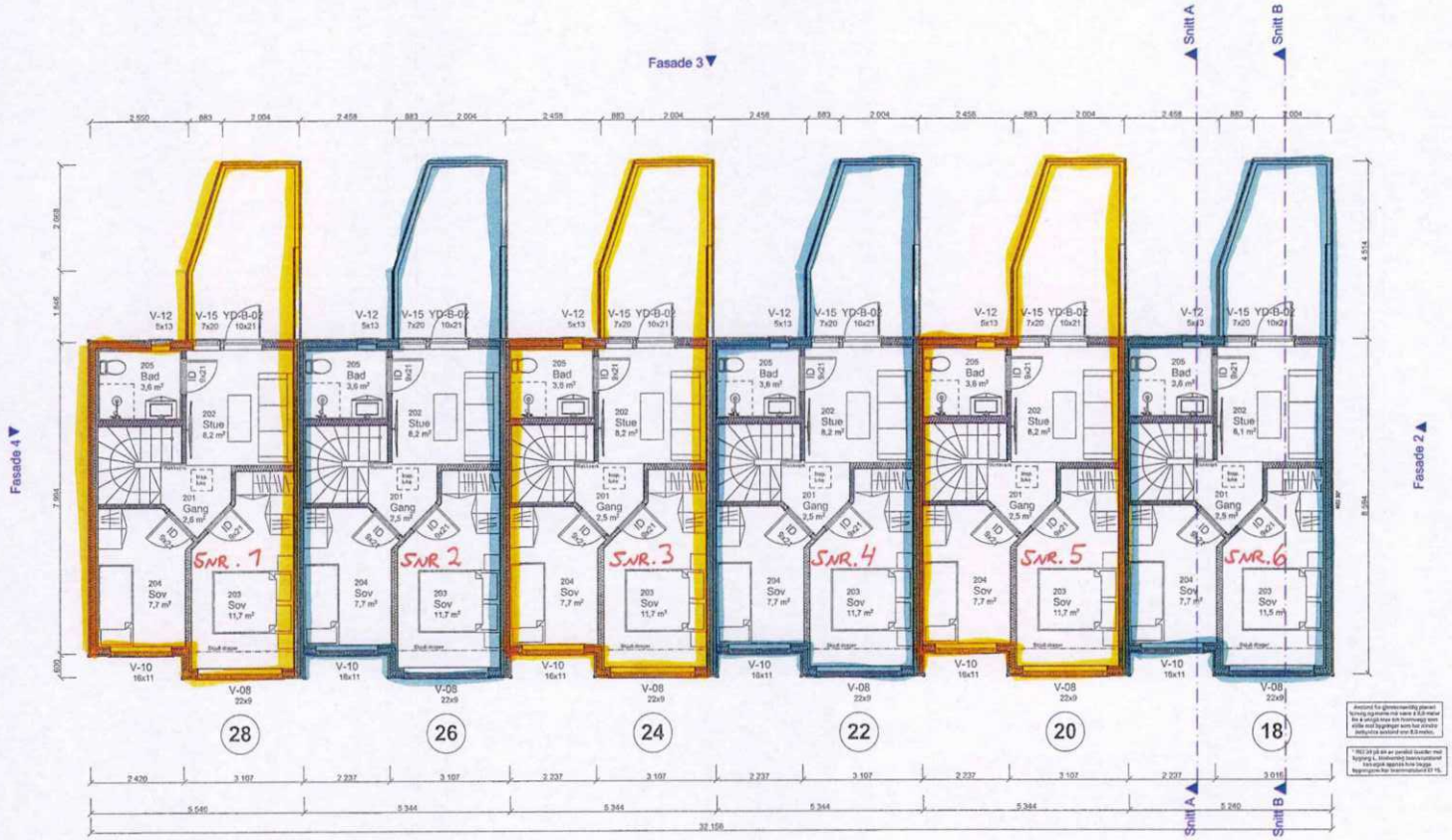
Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B20-5 | Ark: A3 | Målestokk: 1:125

Type tegning: Plan 1. Etasje A3

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210520 - Kvernstua Bygg K\11 - Revit\filer\19376_Bygg_K.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21



1:125 2. Etasje

= SEKSJONENES HOVEDDEL

Rett kopi bekre
Jessheim, den 08.04.26
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Merknad

4/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 378 (377,4)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

Lokalisering: N

DAK av:	Dak. dato:
TRM	23.04.21

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Nittedal	14/1385	BEK	28.04.21

Hustype:		Rev. ID.:	Rev. dato:
Bygg K SNR. 1-6		B	30.06.21

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
19376	B20-6	A3	1:125

Type tegning: **Plan 2. Etasje** A3

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS, Etterligning lrf, lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210520 - Kvernstua Bygg K\11 - Revit\Filer\19376_Bygg_K.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

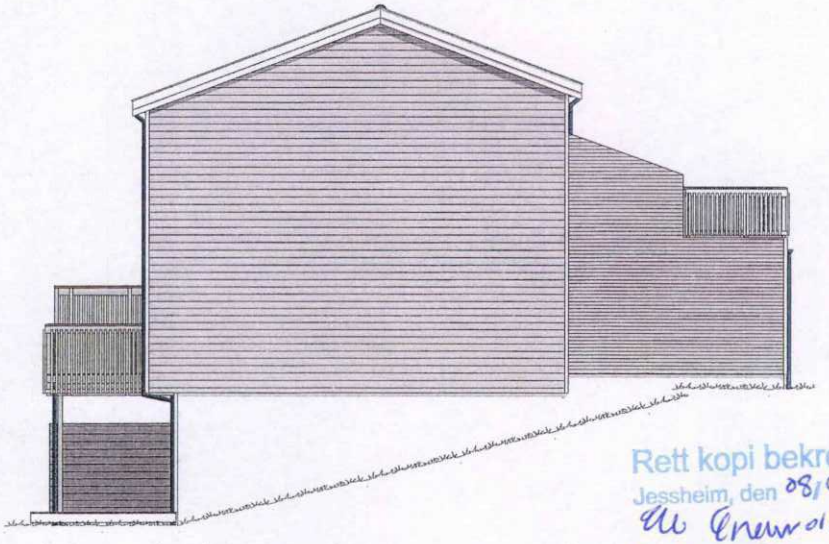
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

5/26



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt:

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM | Dak. dato: 23.04.21

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 28.04.21

Hustype: Bygg K SNR. 1-6 | Rev. ID.: B | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B40-2 | Ark: A3 | Målestokk: 1:100

Type tegning: Fasade 1 og 2

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

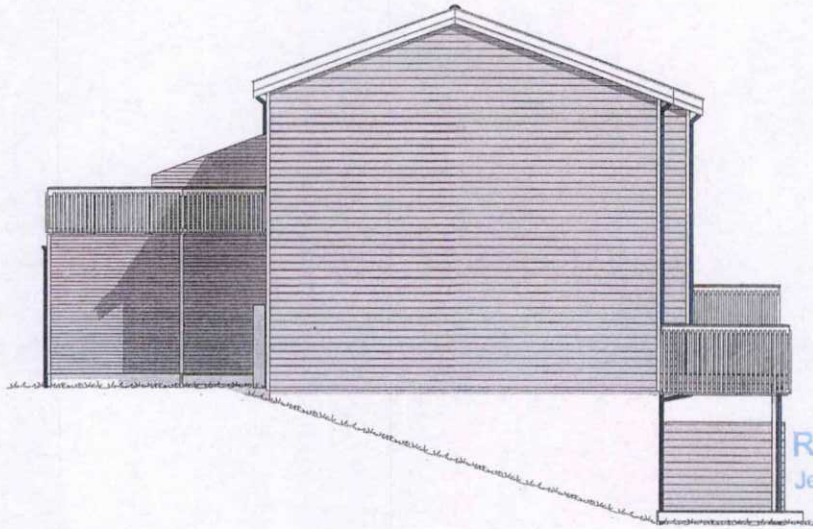
BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\202210520 - Kvernstua Bygg K\11 - Revit\for\19376_Bygg_K.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

6/26



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 4

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B			30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	DAK av:	Dak. dato:
Nittedal	14/1385	TRM	23.04.21

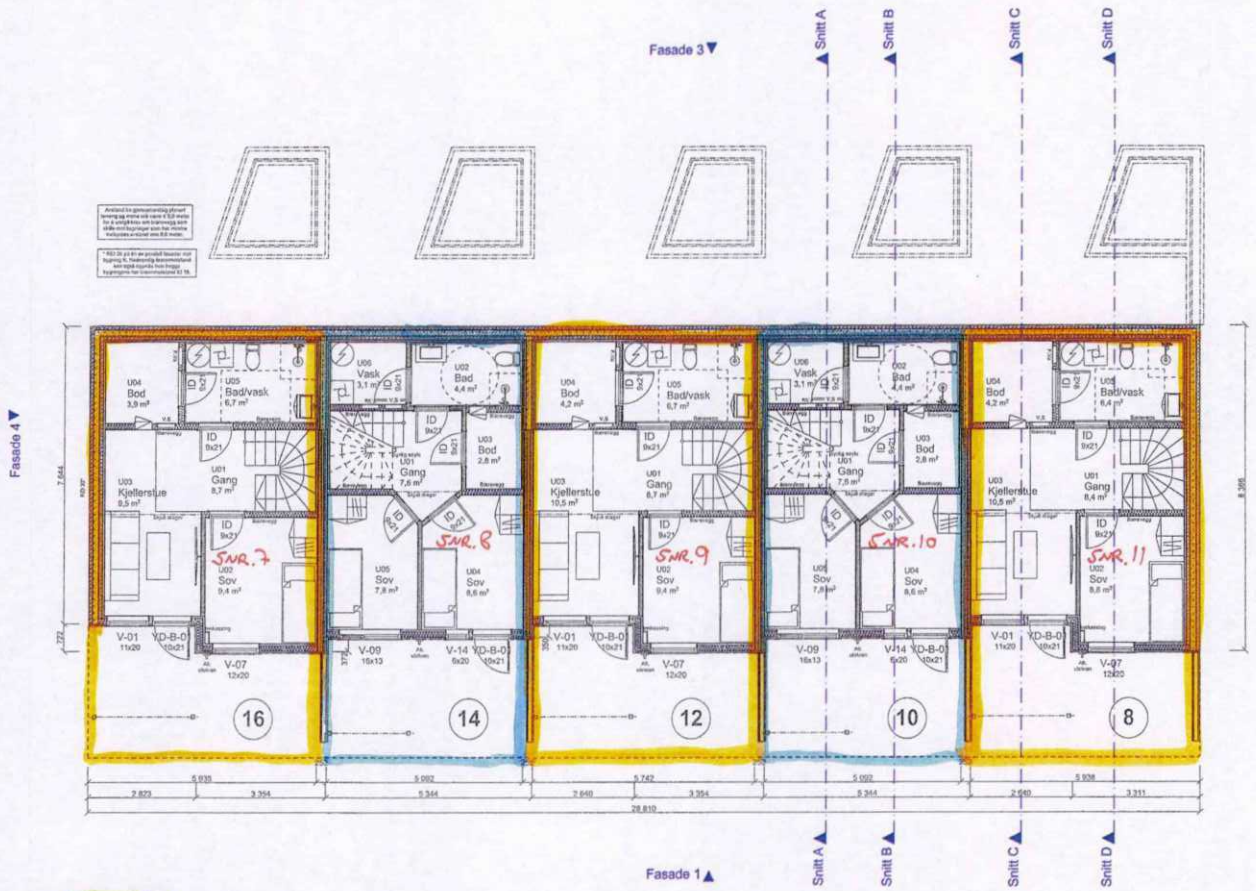
Hustype:		Kontr.:	Kontr. dato:
Bygg K SNR. 1-6		BEK	28.04.21
Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Rev. ID.:	Rev. dato:
19376	B40-3	B	30.06.21
		Ark: A3	Målestokk 1:100

Type tegning: Fasade 3 og 4

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning lrf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210520 - Kvernstua Bygg K\11 - Revitter\19376_Bygg_K.pln



1:125 Underetasje

= SEKSJONENES HØJEDEL.

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.04.22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210521 - Kvernstua Bygg L\11 - Revitter\19376_Bygg_L (1).pln

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger. 7/26

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 331 (330,6)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert branntekniisk rapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM | Dak. dato: 22.04.21

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385

Kontr.: BEK | Kontr. dato: 28.04.21

Hustype: Bygg L SNR. 7-11

Rev. ID: B | Rev. dato: 30.06.21

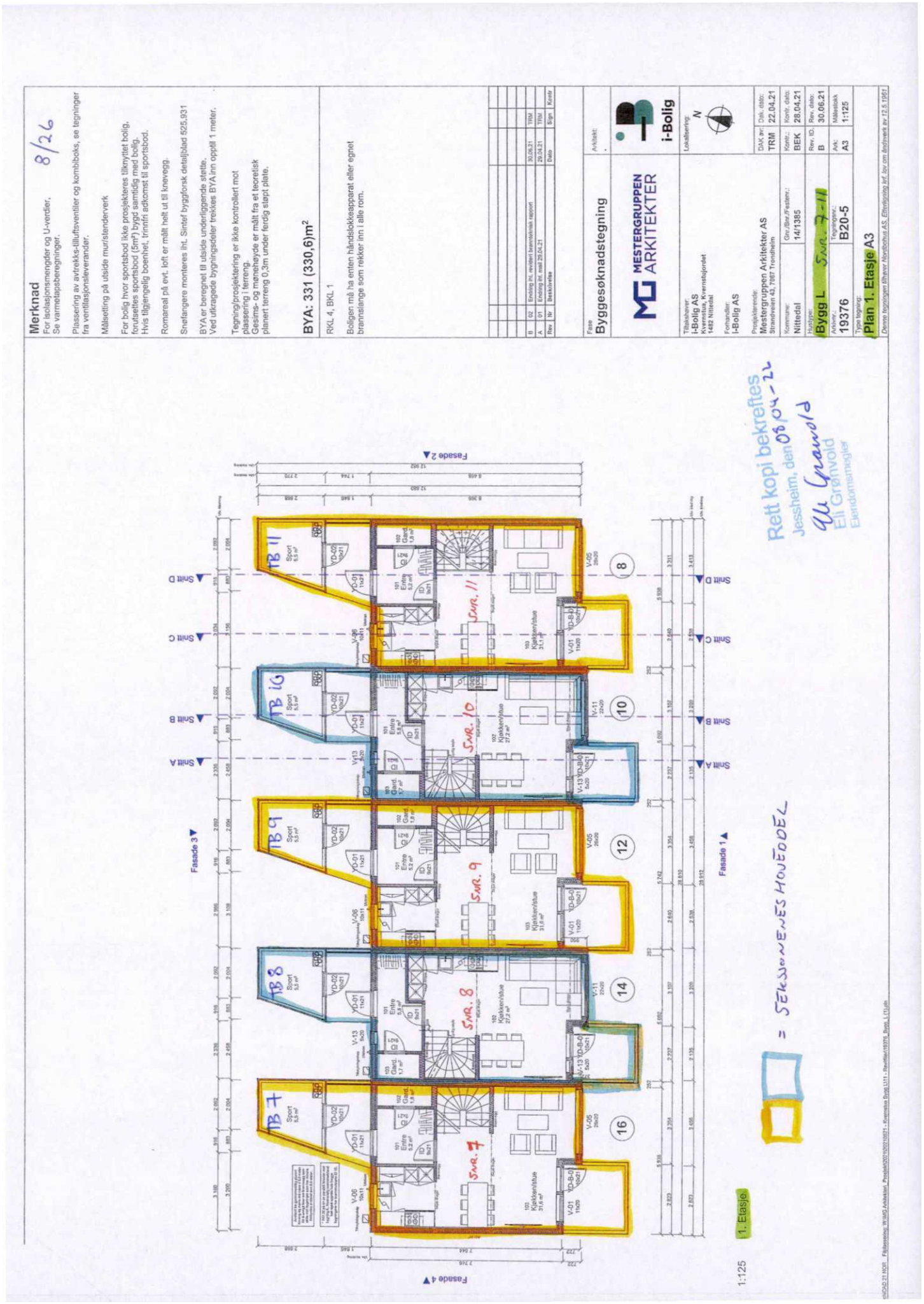
Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B20-4

Ark: A3 | Målestokk: 1:125

Type tegning: Plan Underetasje A3

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterlignig lvrf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21


Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
8/26
Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Måsetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsetters sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, (mnfr adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snefangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende sjette. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 331 (330,6)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Rev | Hr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
A | 01 | Endring iht. møte 29.04.21 | 29.04.21 | TRM
B | 02 | Endring int. revidert brannteknisk rapport. | 30.06.21 | TRM
Fase
Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal
Forhandler:
i-Bolig AS
Lokalisering:
N
Prosjekterende:
Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim
DAK av: TRM
Dok. dato: 22.04.21
Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 28.04.21
Hustype: Bygg L
Rev. ID: B
Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B20-5
Ark: A3
Målestokk 1:125
Type tegning: Plan 1. Etasje A3
Denne tegningen tilhører Norvoltus AS. Ettertrykk jnf. lov om åndsverk av 12.5.1961
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
Fasade 1
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
TB 11
TB 10
TB 9
TB 8
TB 7
SNR. 11
SNR. 10
SNR. 9
SNR. 8
SNR. 7
1. Etasje
1:125
= SEKSJONENES HOVEDDEL
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 06/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler



1:125 2. Etasje

= SENSJONENES HOVEDDEL

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Merknad

9/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 331 (330,6)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert branntekniskrapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering: N

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM | Dak. dato: 22.04.21

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 28.04.21

Hustype: Bygg L SNR. 7 - 11 | Rev. ID.: B | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B20-6 | Ark: A3 | Målestokk: 1:125

Type tegning: Plan 2. Etasje A3

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS, Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210521 - Kvernstua Bygg L\11 - Revitilen\19376_Bygg_L (1).pln

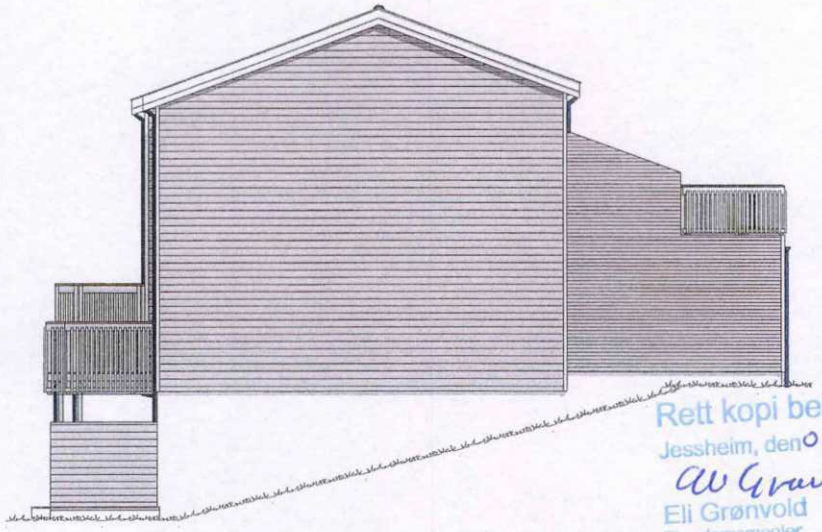
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

10/26



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	02	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM | Dak. dato: 22.04.21

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 28.04.21

Hustype: Bygg L SNR. 7-11 | Rev. ID.: B | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B40-2 | Ark: A3 | Målestokk: 1:100

Type tegning: Fasade 1 og 2

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning lef. lov om åndsverk av 12.5.1961

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
W Grandt
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210521 - Kvernstua Bygg L\11 - Revisjon\19376_Bygg_L (1).pln

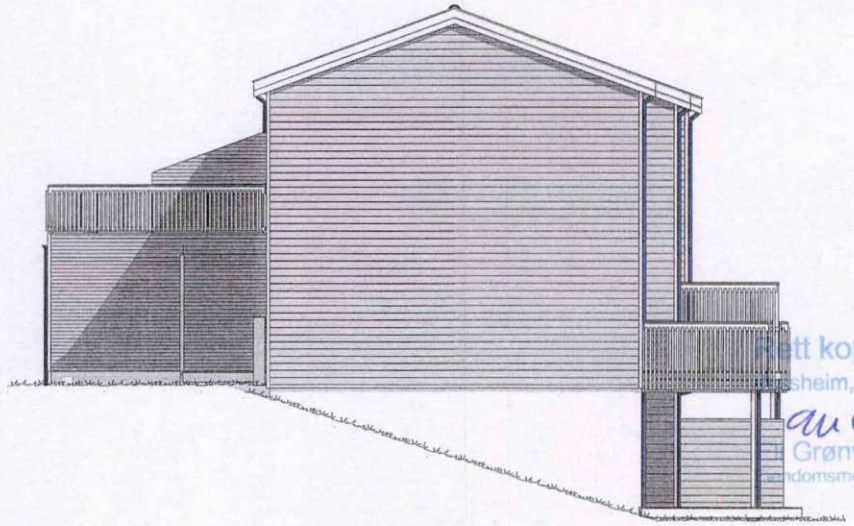
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

11/26



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 4

Merknad

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Riktig kopi bekreftes
Trondheim, den 0804-22
Ali Grønvold
Eiendomsmegler

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B			30.06.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 29.04.21	29.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: -

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende: Mestergruppen Arkitekter AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av:	Dak. dato:
TRM	22.04.21

Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Nittedal	14/1385	BEK	28.04.21

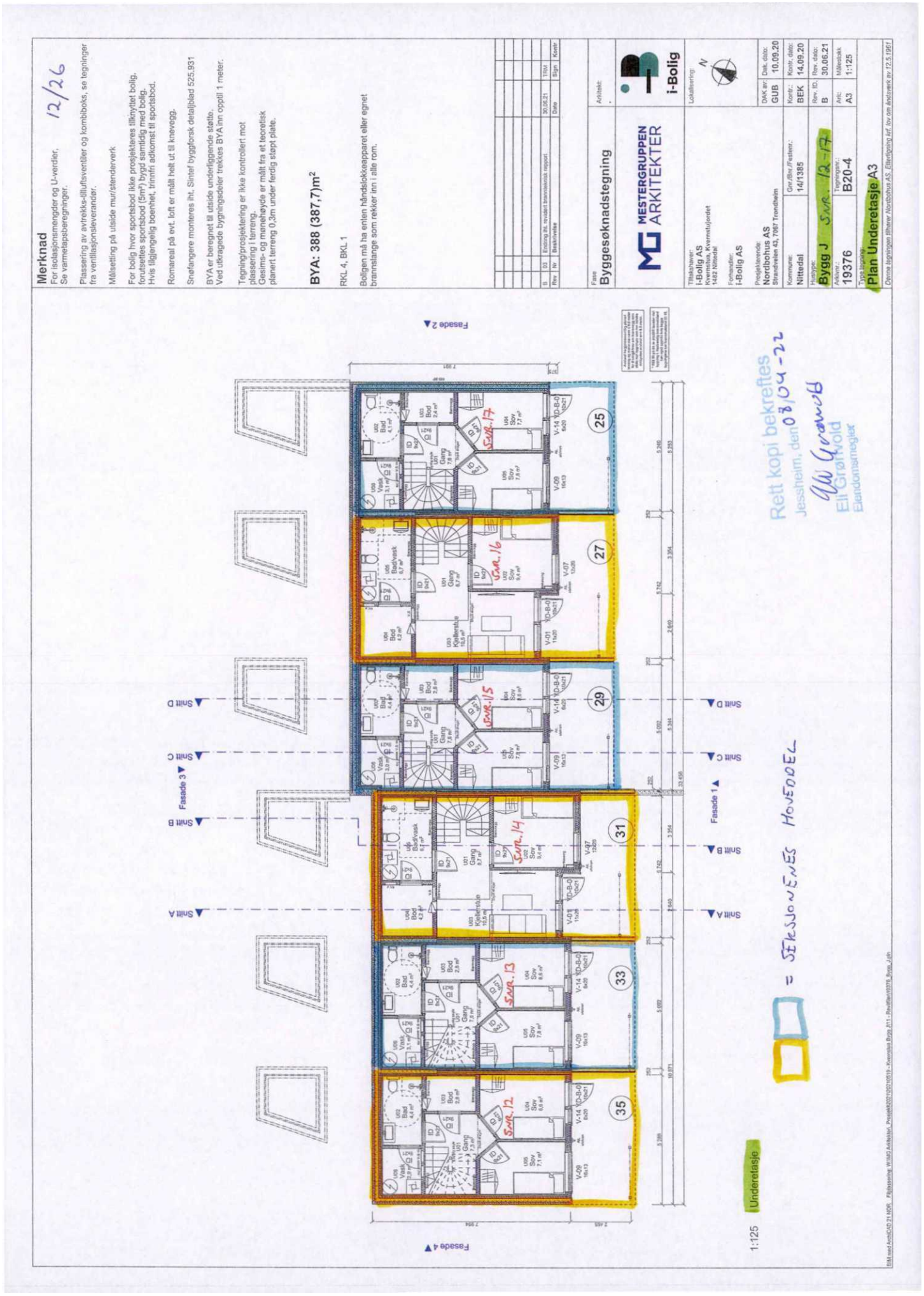
Hustype:	Rev. ID:	Rev. dato:
Bygg L SNR. 7-11	B	30.06.21

Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
19376	B40-3	A3	1:100

Type tegning: Fasade 3 og 4

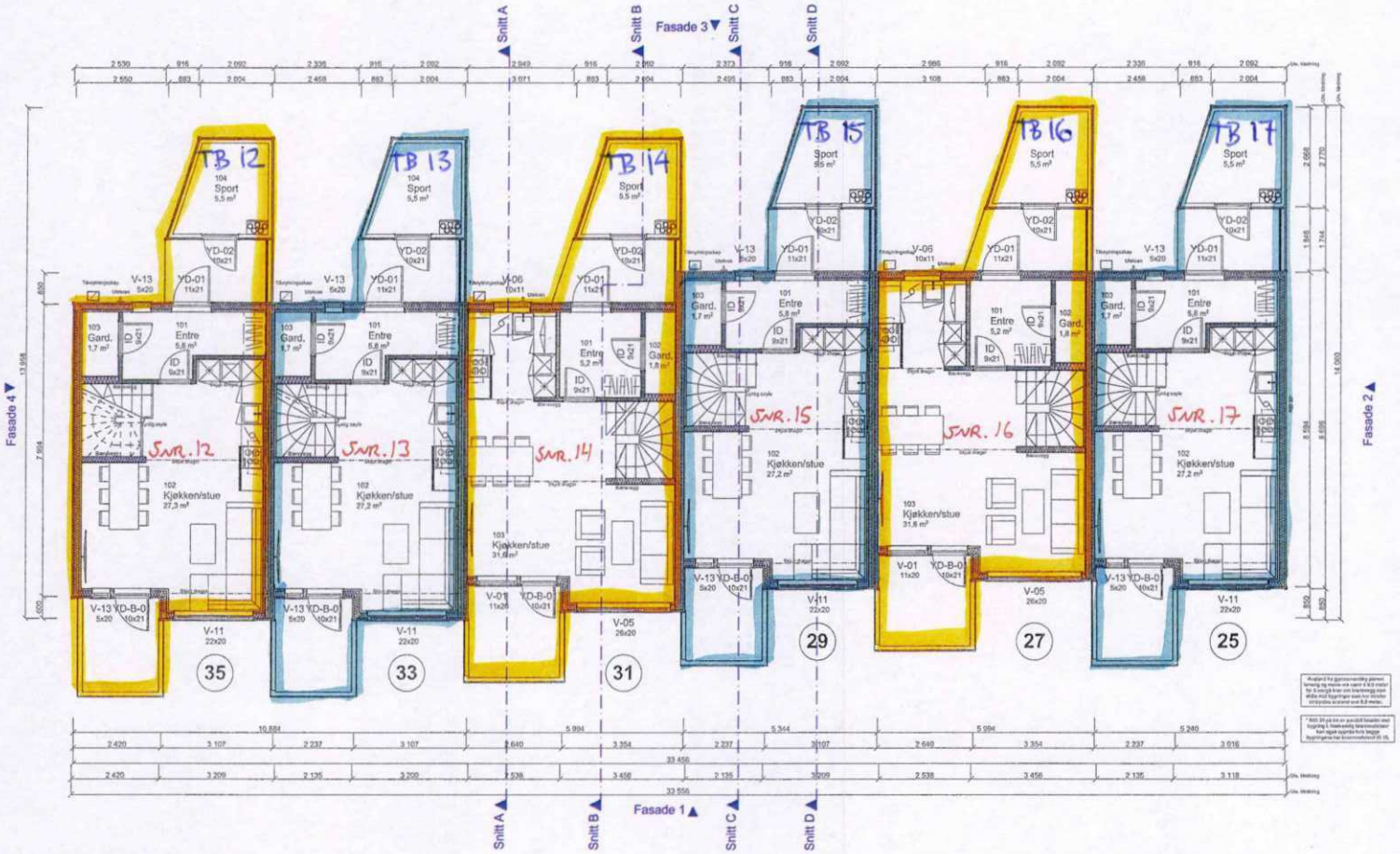
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning lrf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210521 - Kvernstua Bygg L\11 - Revittler\19376_Bygg_L (1).pln


Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
Plassering av avtrekks-/luftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Målsetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn oppill 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 388 (387,7)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
12/26
B 03 Endring iht. revidert brannteknisk rapport 30.06.21 TRM
Rev. Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
Fase Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS Kvernstua, Kvernstujordet 1482 Nittedal
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Nordbohus AS Strandveien 43, 7067 Trondheim
Lokalisering:
DAK av: GUB
Dat. dato: 10.09.20
Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 14.09.20
Hustype: Bygg J
Rev. ID.: B
Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B20-4
Arkt.: A3
Målestokk: 1:125
Type tegning: Plan Underetasje A3
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eftanfigning tef. lov om åndsverk av 12.5.1961
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Underetasje
1:125
SOV. 17
SOV. 16
SOV. 15
SOV. 14
SOV. 13
SOV. 12
= SOVEROMMENES HOVEDDEL
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Elt Grønvold
Eiendomsmegler

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21



1:125 1. Etasje

= SEKSJONENES HOVEDDEL

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Merknad

13/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 388 (387,7)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	03	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Prosjekterende: Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

Lokalisering:

Kommune: Nittedal	Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385	Kontr.: BEK	Kontr. dato: 14.09.20
Hustype: Bygg J SNR. 12-17		Rev. ID.: B	Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376	Tegningsnr.: B20-5	Ark: A3	Målestokk 1:125

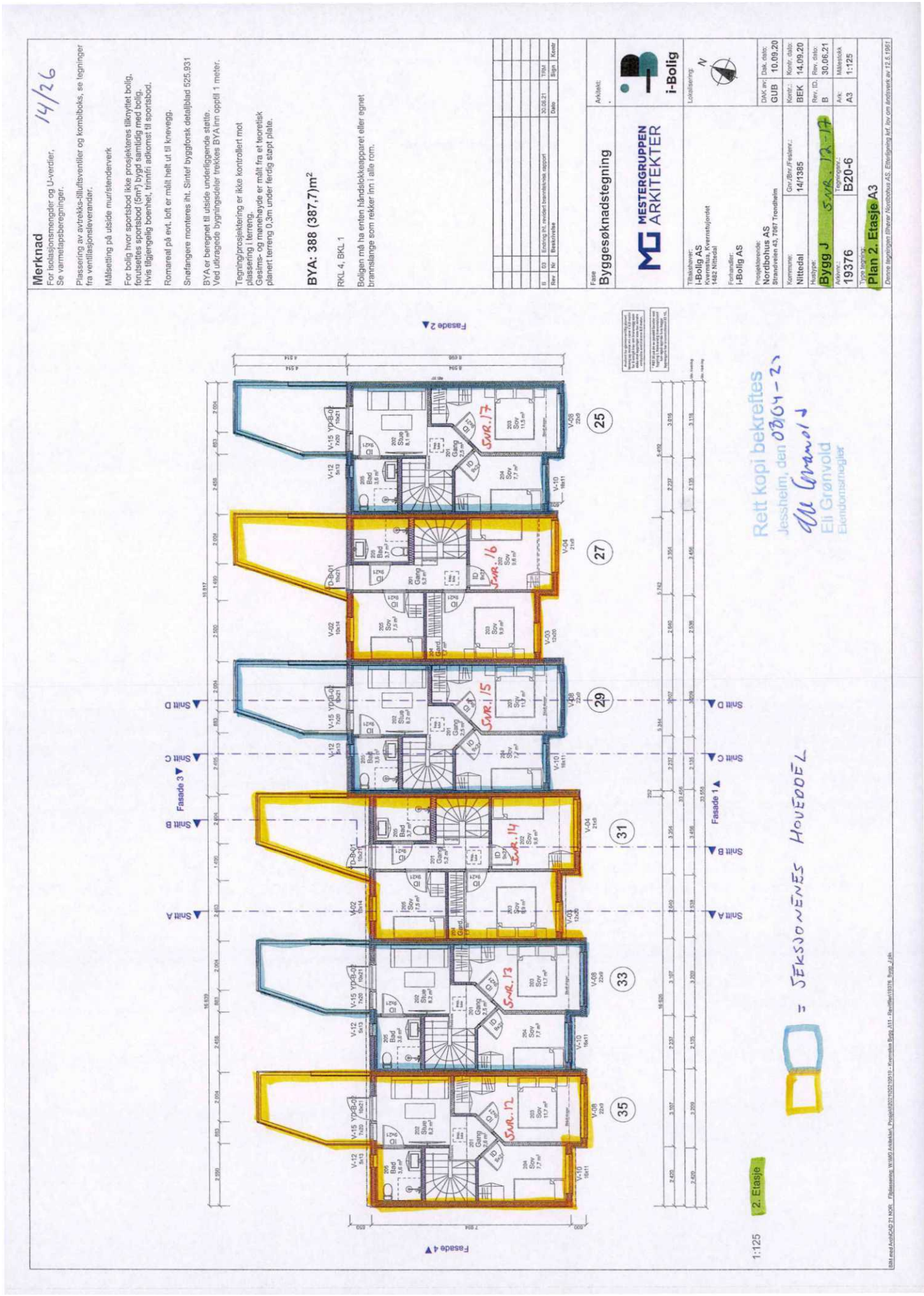
DAK av: GUB — Dak. dato: 10.09.20

Type tegning: Plan 1. Etasje A3

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210519 - Kvernstua Bygg J\11 - Revit\filer\19376_Bygg_J.pln

Side 18 av 39

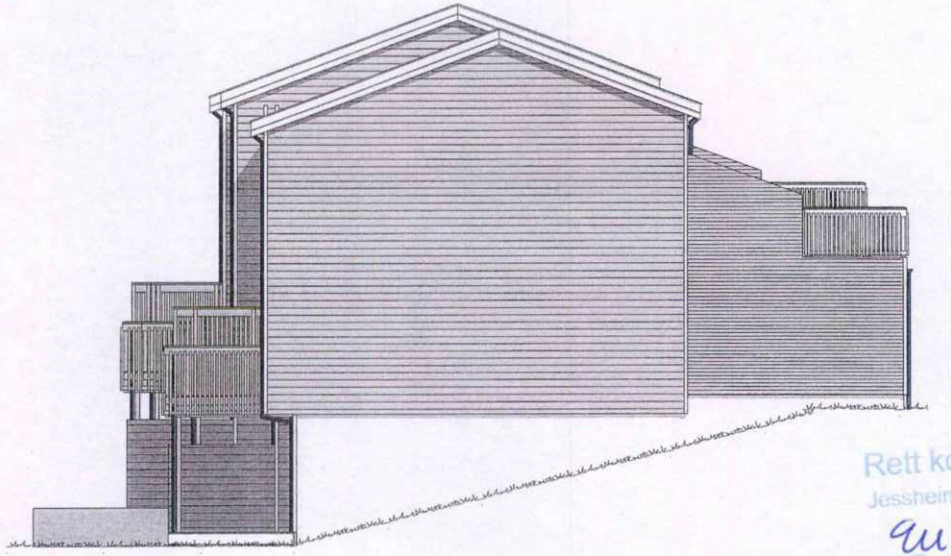

Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombibokis, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Måtsetting på utside murlstenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende stette. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 388 (387,7)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Rev. | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr
03 | Endring iht. revidert teknisk rapport | 30.06.21 | TRM
Fase: Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Nordbohus AS, Brannfeltveien 43, 7067 Trondheim
Lokalisering:
DAK av: GUB | Dak. dato: 10.09.20
Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr. dato: 14.09.20
Hustype: Bygg J | Rev. ID.: B | Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B20-6 | Ark: A3 | Målestokk 1:125
Type tegning: Plan 2. Etasje A3
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eftertrykk lovbeskyttet jf. lov om åndsverk av 12.5.1961
BIM med ArchiCAD 21 MOR
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
Fasade 1
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
25
27
29
31
33
35
SVR. 17
SVR. 16
SVR. 15
SVR. 14
SVR. 13
SVR. 12
1:125
2. Etasje
= SEKSJONENES HOVEDDEL
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 03.04-21
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

15/26



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	03	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.08.21	TRM	
B	02	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 9.4, 19.4, 21.4, 22.4	28.04.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Lokalisering:

Forhandler: i-Bolig AS

Prosjekterende: Nordbohus AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: GUB | Dak. dato: 10.09.20

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 14.09.20

Hustype: Bygg J SNR. 12-17 | Rev. ID.: C | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B40-2 | Ark: A3 | Målestokk: 1:100

Type tegning: Fasade 1 og 2

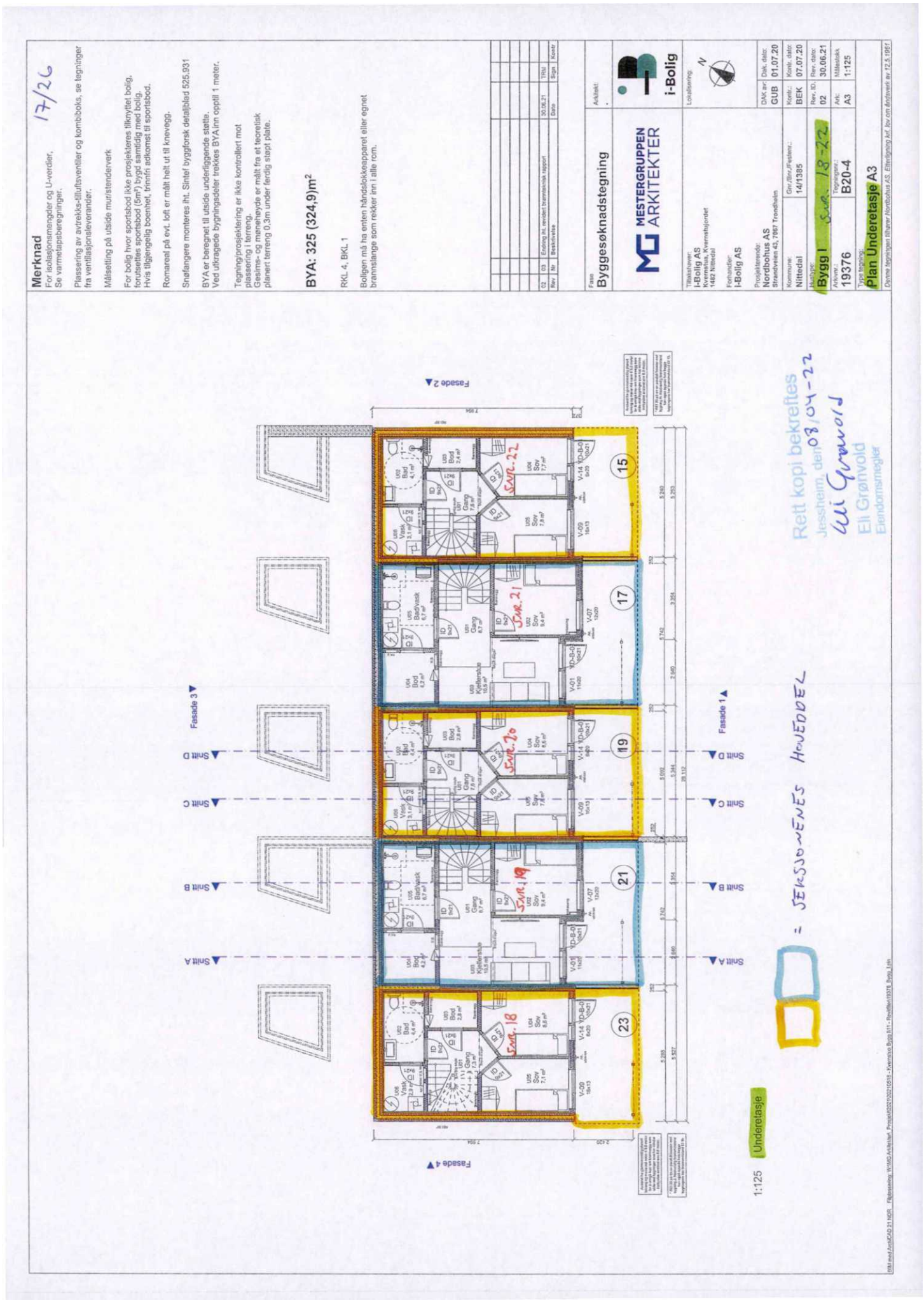
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210519 - Kvernstua Bygg J\11 - Revittlen\19376_Bygg_J.pln

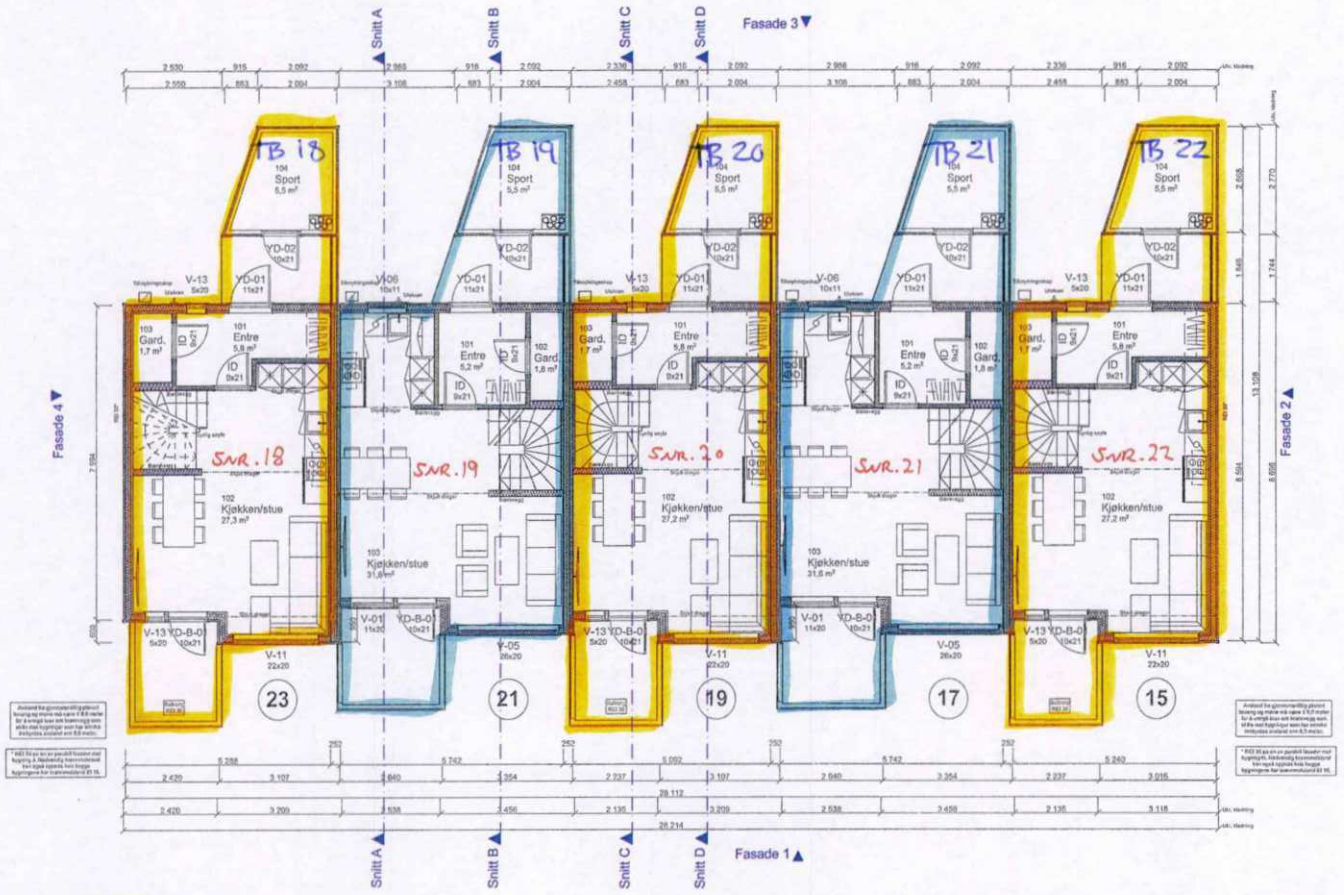
Side 20 av 39


16/26
SVR. 12
SVR. 13
SVR. 14
SVR. 15
SVR. 16
SVR. 17
1:100 Fasade 3
1:100 Fasade 4
Fase
Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal
Forhandler:
i-Bolig AS
Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7967 Trondheim
Lokalisering:
Kommune:
Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.:
14/1385
Hustype:
Bygg J
Arkivnr:
19376
Tegningsnr.:
B40-3
Type tegning:
Fasade 3 og 4
DAK av:
GUB
Dak. dato:
10.09.20
Kontr.:
BEK
Kontr. dato:
14.09.20
Rev. ID.:
C
Rev. dato:
30.06.21
Ark.
A3
Målestokk
1:100
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 09.04.22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Ettertrykk jmf. lov om åndsverk av 12.5.1961


Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombibokks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Måsetting på utside murstenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 325 (324,9)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
17/26
02 03 Endring iht. revidert brannteknisk rapport 30.06.21 TRN
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr
Fase Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS Kvernstua, Kvernstsjordet 1462 Nittedal
Lokalisering:
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Nordbohus AS Strandveien 45, 7901 Trondheim
DAK av: GUB
Dok. dato: 01.07.20
Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 07.07.20
Hustype: Bygg I
Rev. ID: 02
Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B20-4
Ark: A3
Målestokk: 1:125
Type tegning: Plan Underetasje A3
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eiterlydning lyf. lov om åndsverk av 12.5.1961
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
15
17
19
21
23
Sov. 22
Sov. 21
Sov. 20
Sov. 19
Sov. 18
1:125 Underetasje
= JERSJOMENES HOVEDDEL
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21



1:125 1. Etasje

= SEKSJONENES HOVEDDEL

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.02-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

Merknad

18/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Målsetting på utside mur/stenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

BYA: 325 (324,9)m²

RKL 4, BKL 1

Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	03	Endring iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	

Fase: Byggesøknadstegning

Arkitekt: .

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver: i-Bolig AS, Kvernstua, Kvernstujordet, 1482 Nittedal

Forhandler: i-Bolig AS

Prosjekterende: Nordbohus AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim

Lokalisering:

DAK av:	Dsk. dato:
GUB	01.07.20

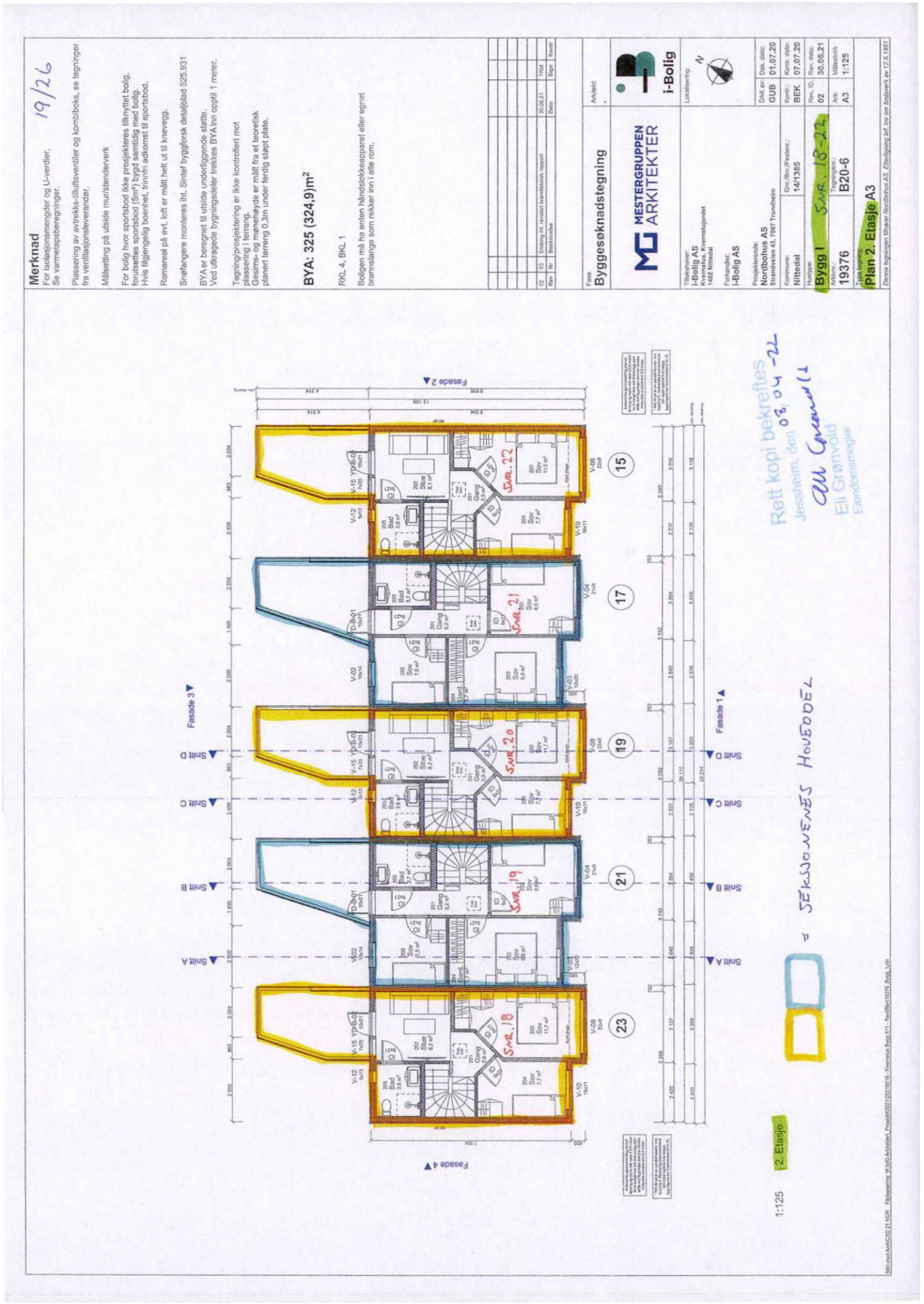
Kommune:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Kontr.:	Kontr. dato:
Nittedal	14/1385	BEK	07.07.20

Hustype:		Rev. ID.:	Rev. dato:
Bygg I SNR. 18 - 22		02	30.06.21
Arkivnr.:	Tegningsnr.:	Ark:	Målestokk
19376	B20-5	A3	1:125

Type tegning: Plan 1. Etasje A3

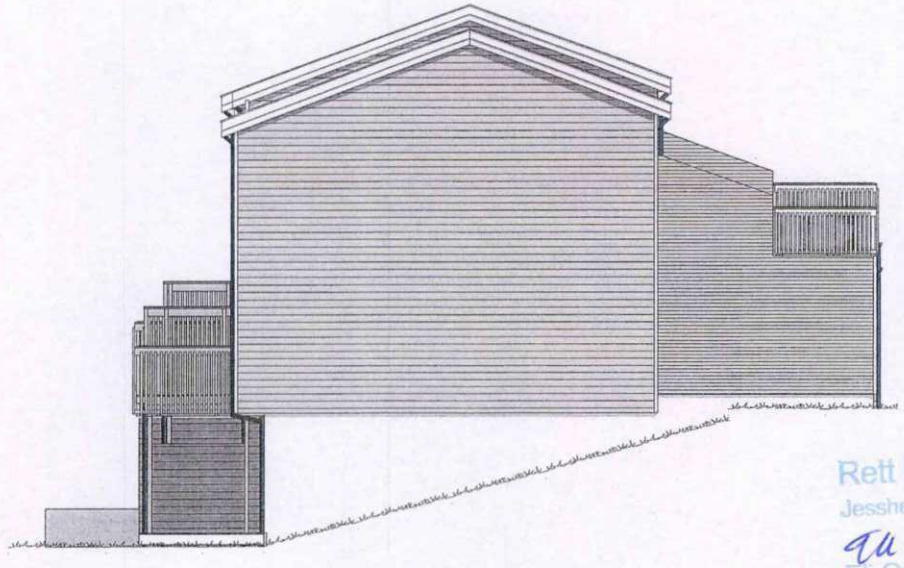
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Ettergivning lvf. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210518 - Kvernstua Bygg II\11 - Revittert\19376_Bygg_I.pln


Merknad
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
19/26
Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandører.
Målsetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og møneheyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 325 (324,9)m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
02 03 Endring jnf. revidert brannteknisk rapport 30.06.21 TRM
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
Fase Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS Kvernstua, Kvernstujordet 1482 Nittedal
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Nordbohus AS Strandveien 43, 7067 Trondheim
Lokalisering:
DAK av: GUB Dak. dato: 01.07.20
Kommune: Nittedal Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 Kontr.: BEK Konstr. dato: 07.07.20
Hustype: Bygg I Rev. ID.: 02 Rev. dato: 30.06.21
Arkivnr.: 19376 Tegningsnr.: B20-6 Ark: A3 Målestokk 1:125
Tegn.tegning: Plan 2. Etasje A3
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eftertrykk jnf. lov om åndsverk av 12.5.1961
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 1
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
15
17
19
21
23
SNR. 22
SNR. 21
SNR. 20
SNR. 19
SNR. 18
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.04.-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler
SEKSJONENES HOVEDDEL
1:125
2. Etasje



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Merknad 20/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	03	Endring iht. revidert branntekniisk rapport	30.06.21	TRM	
B	02	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 9.4, 19.4, 21.4, 22.4	28.04.21	TRM	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
-

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler:
i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: GUB | Dak. dato: 01.07.20

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 07.07.20

Hustype: **Bygg I** SNR. 18-22 | Rev. ID.: C | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B40-2 | Ark: A3 | Målestokk 1:100

Type tegning: **Fasade 1 og 2**

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

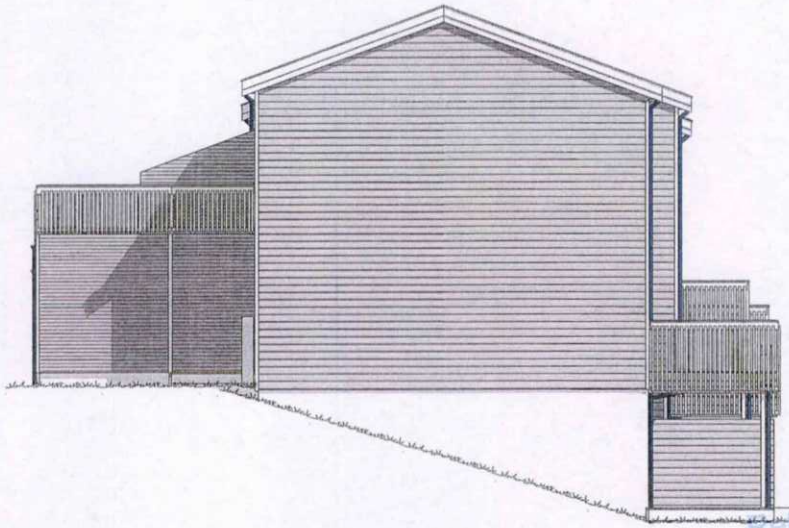
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08.04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210518 - Kvernstua Bygg II\11 - Revitfile\19376_Bygg_I.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 4

Merknad 21/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Date	Sign	Kontr
C			30.06.21	TRM	
B	02	Endring iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	
A	01	Endring iht. mail 9.4, 19.4, 21.4, 22.4	28.04.21	TRM	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler:
i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: GUB | Dak. dato: 01.07.20

Kommune: Nittedal | Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385 | Kontr.: BEK | Kontr. dato: 07.07.20

Hustype: **Bygg I** SNR. 18 - 22. | Rev. ID.: C | Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376 | Tegningsnr.: B40-3 | Ark: A3 | Målestokk: 1:100

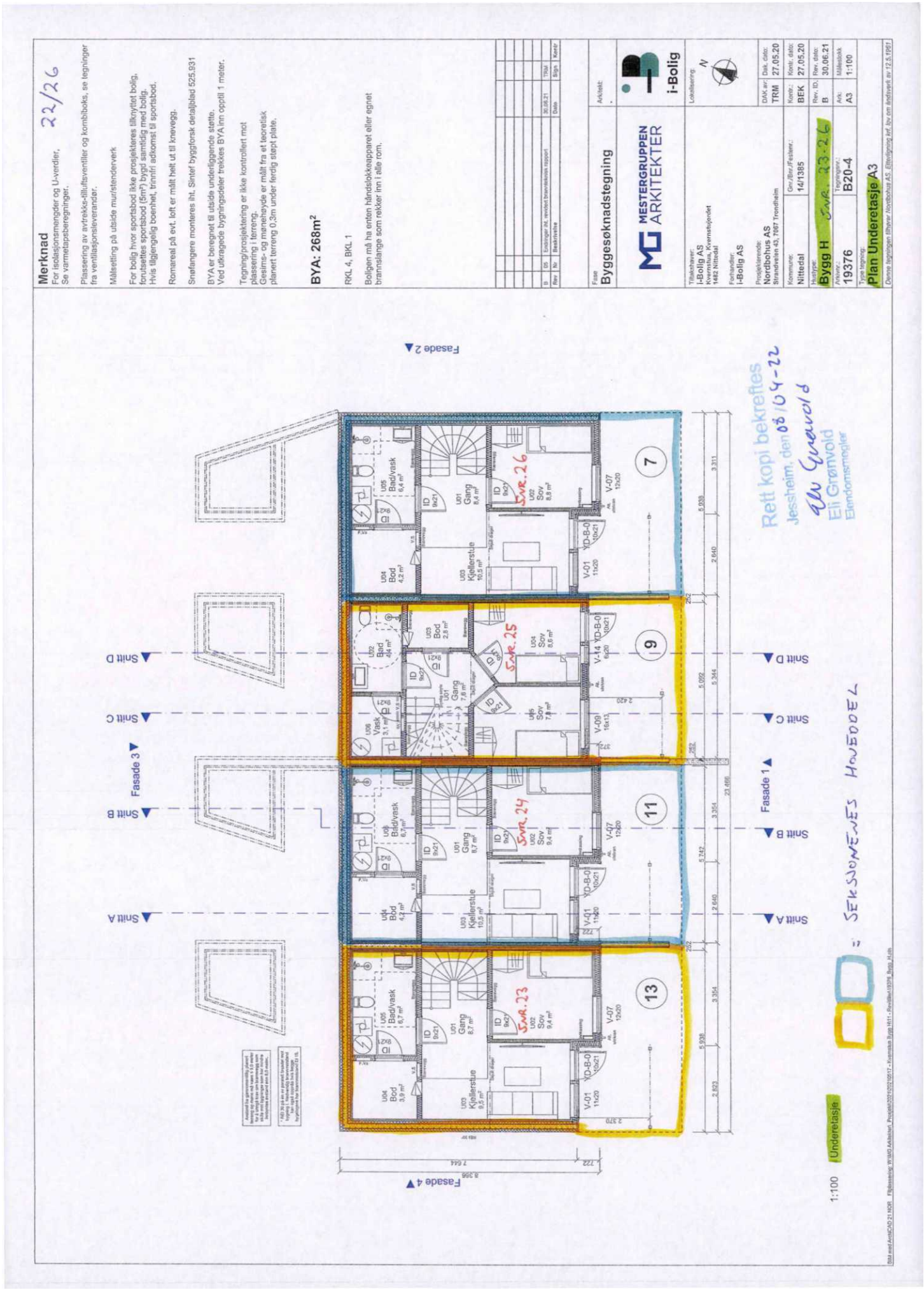
Type tegning: **Fasade 3 og 4**

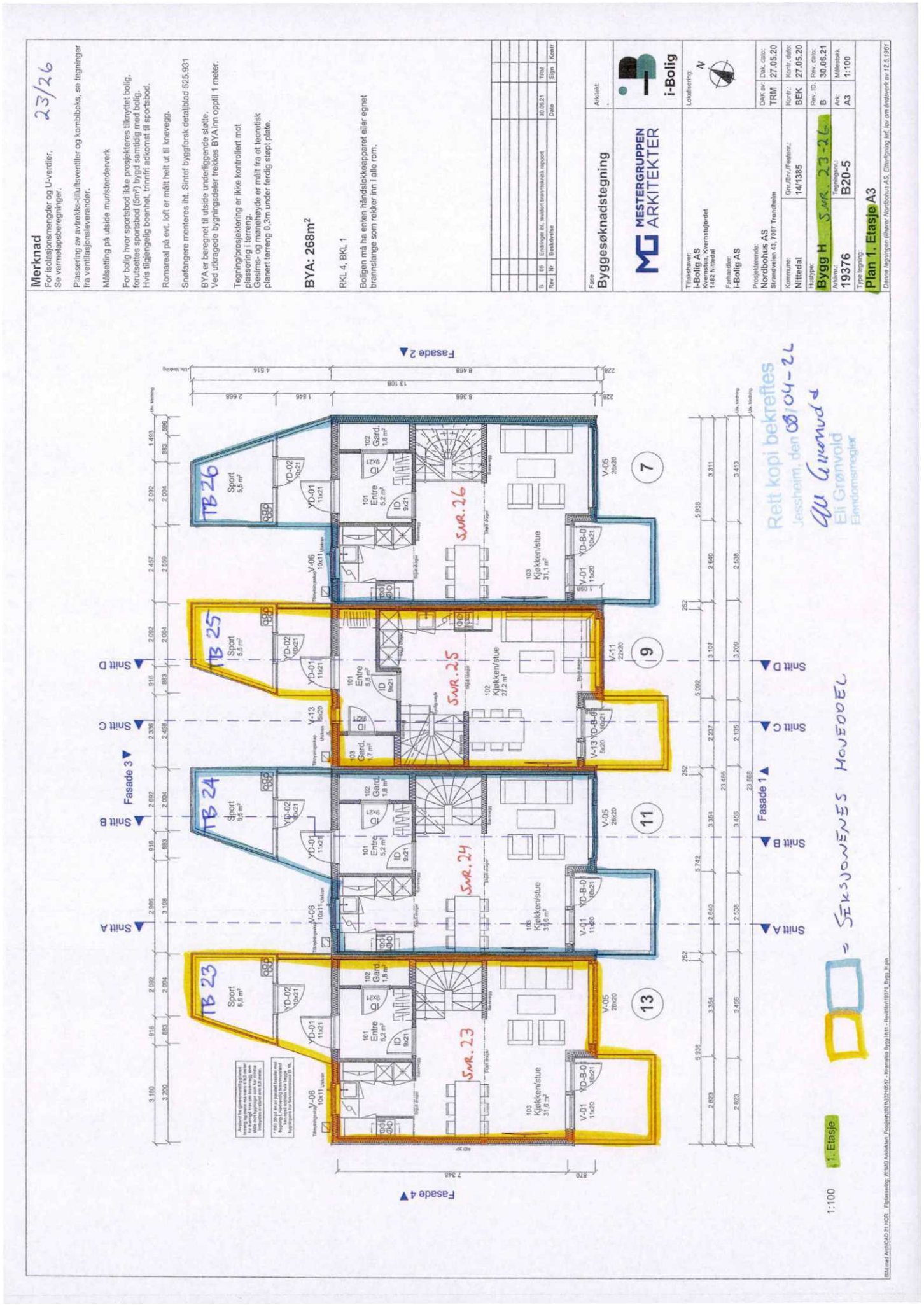
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08-04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

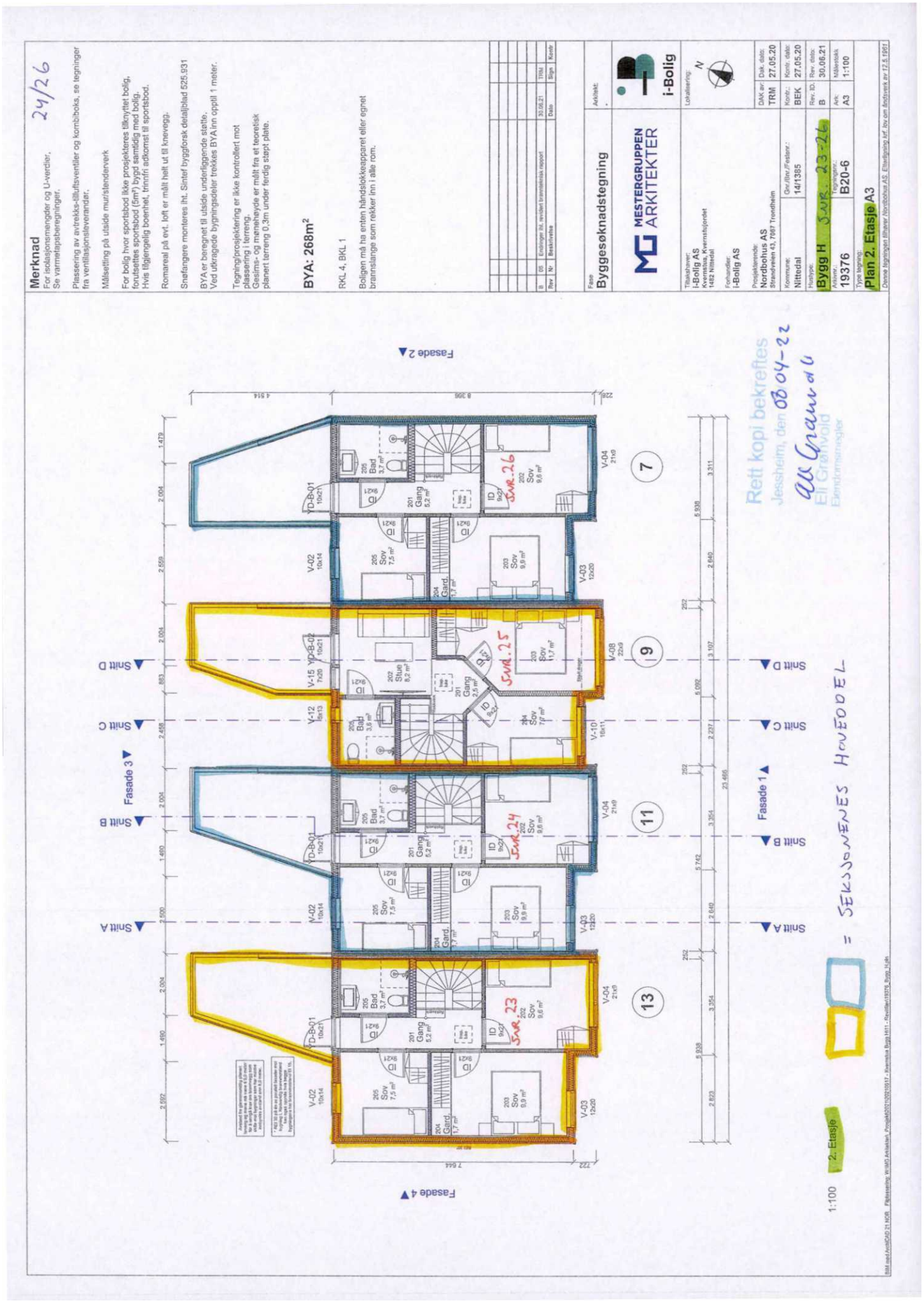
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210518 - Kvernstua Bygg II\11 - Revitfiler\19376_Bygg_Loh

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

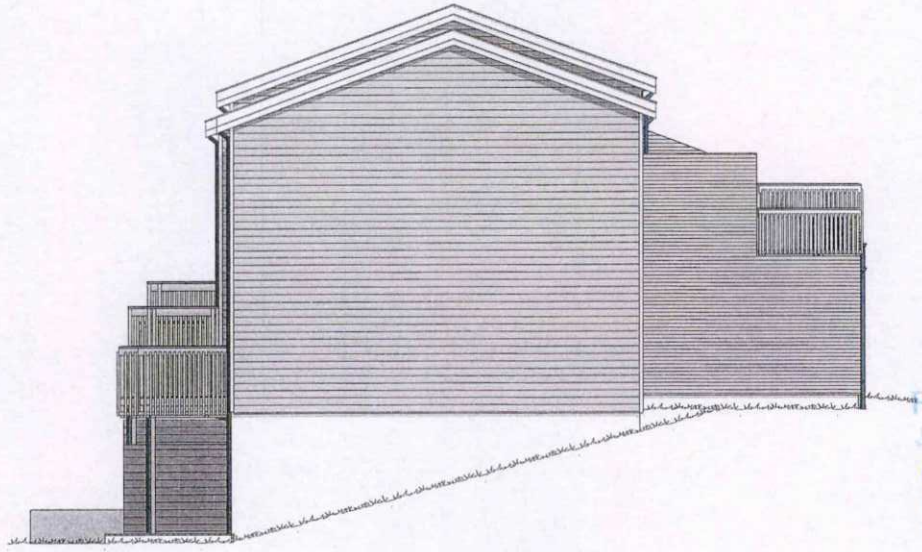

Merknad
For isolasjonsmønder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
22/26
Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.
Måleetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0.3m under ferdig støpt plate.
BYA: 268m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparet eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Byggesøknadstegning
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver: i-Bolig AS Kvernstua, Kvernstufjordet 1482 Nittedal
Forhandler: i-Bolig AS
Prosjekterende: Nordbohus AS Strandveien 43, 7867 Trondheim
Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Bygg H
Tegningsnr.: B20-4
Plan Underetasje A3
Fasade 1
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Underetasje
1:100
SVR. 23
SVR. 24
SVR. 25
SVR. 26
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 06/04-22
Ole Grønvold
Eiendomsmegler
SEKSJONENES HOVEDDEL


Merknad
23/26
For isolasjonsmengder og U-verdier, Se varmetapsberegninger.
Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverander.
Målsetting på utside mur/stenderverk
For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.
Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.
Snefangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931
BYA er beregnet til utside underliggende støtte. Ved utkragede bygningsdeler trekkes BYA'en opptil 1 meter.
Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng. Gesims- og møneheyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.
BYA: 268m²
RKL 4, BKL 1
Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
B 05 Endringer iht. revidert sammenskta rapport 30.06.21 TRM
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
Fase
Byggesøknadstegning
Arkitekt:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
i-Bolig
Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kjøpmannsbua, Kvernstajordet
1482 Nittedal
Forhandler:
i-Bolig AS
Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7667 Trondheim
Lokalisering:
Kommune:
Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.:
14/1385
Hustype:
Bygg H
SVR. 23-26
Arkivnr.:
19376
Tegningsnr.:
B20-5
Type tegning:
Plan 1, Etasje A3
DAK av: TRM
Dak. dato: 27.05.20
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 27.05.20
Rev. ID: B
Rev. dato: 30.06.21
Ark: A3
Målestokk 1:100
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eftervisning lør. lov om åndsverk av 12.5.1961
TB 26
TB 25
TB 24
TB 23
Sport 5,5 m²
Entre 5,2 m²
Kjøkken/stue 31,1 m²
Kjøkken/stue 27,2 m²
Kjøkken/stue 31,6 m²
SVR. 26
SVR. 25
SVR. 24
SVR. 23
Fasade 1
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
1. Etasje
1:100
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-26
Eli Grønvold
Eiendomsmegler
SEKSJONENES HOVEDDEL


Merknad
24/26
BYA: 268m²
Bygg H
SVR. 23-26
Plan 2. Etasje A3
Fasade 1
Fasade 2
Fasade 3
Fasade 4
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
SVR.26
SVR.25
SVR.24
SVR.23
= SELVSOMMENES HOVEDDEL
2. Etasje
1:100
Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08-04-22



1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2

Merknad 25/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
E	05	Endringer iht. revidert brannteknisk rapport	30.06.21	TRM	
D	04	Endringer iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	
C	03	Endringer iht. mail 9.4, 19.4, 21.4, 22.4	28.04.21	TRM	
B	02	Endringer iht mail 03.06.20	08.06.20	TRM	
A	01	Mer vindusareal iht. TEK-sjekk og lysarealberegning.	02.06.20	TRM	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Lokalisering:

Forhandler:
i-Bolig AS

Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM
Dak. dato: 27.05.20

Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 27.05.20

Hustype: Bygg H SNR. 23-26
Rev. ID.: E
Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B40-2
Ark: A3
Målestokk: 1:100

Type tegning:
Fasade 1 og 2

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 08/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

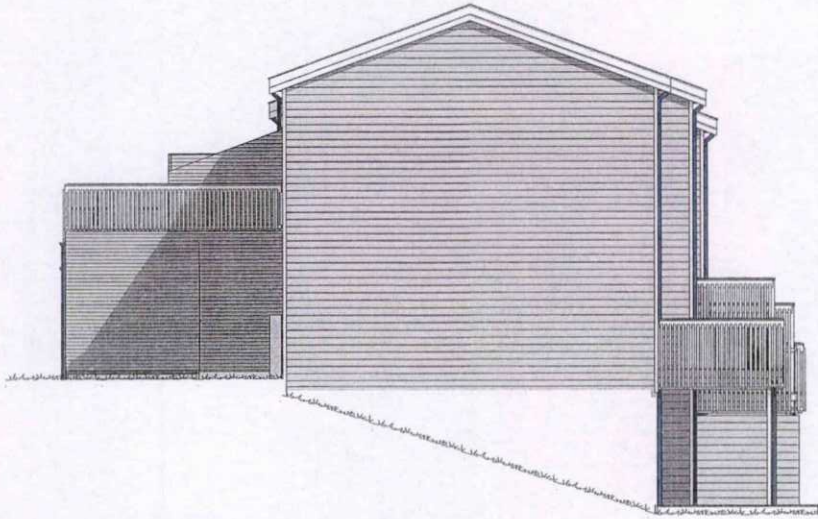
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210517 - Kvernstua Bygg H\11 - Revit\fil\19376_Bygg_H.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 4

Merknad 26/26

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
E			30.06.21	TRM	
D	04	Endringer iht. bestilling 29.04.21	29.04.21	TRM	
C	03	Endringer iht. mail 9.4, 19.4, 21.4, 22.4	28.04.21	TRM	
B	02	Endringer iht mail 03.06.20	06.06.20	TRM	
A	01	Mer vindusareal iht. TEK-sjekk og lysarealberegning,	02.06.20	TRM	

Fase
Byggesøknadstegning

Arkitekt:
.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

i-Bolig

Tiltakshaver:
i-Bolig AS
Kvernstua, Kvernstujordet
1482 Nittedal

Forhandler:
i-Bolig AS

Lokalisering:

Prosjekterende:
Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim

DAK av: TRM
Dak. dato: 27.05.20

Kommune: Nittedal
Gnr./Bnr./Festenr.: 14/1385
Kontr.: BEK
Kontr. dato: 27.05.20

Hustype: Bygg H SNR. 23-26
Rev. ID.: E
Rev. dato: 30.06.21

Arkivnr.: 19376
Tegningsnr.: B40-3
Ark: A3
Målestokk: 1:100

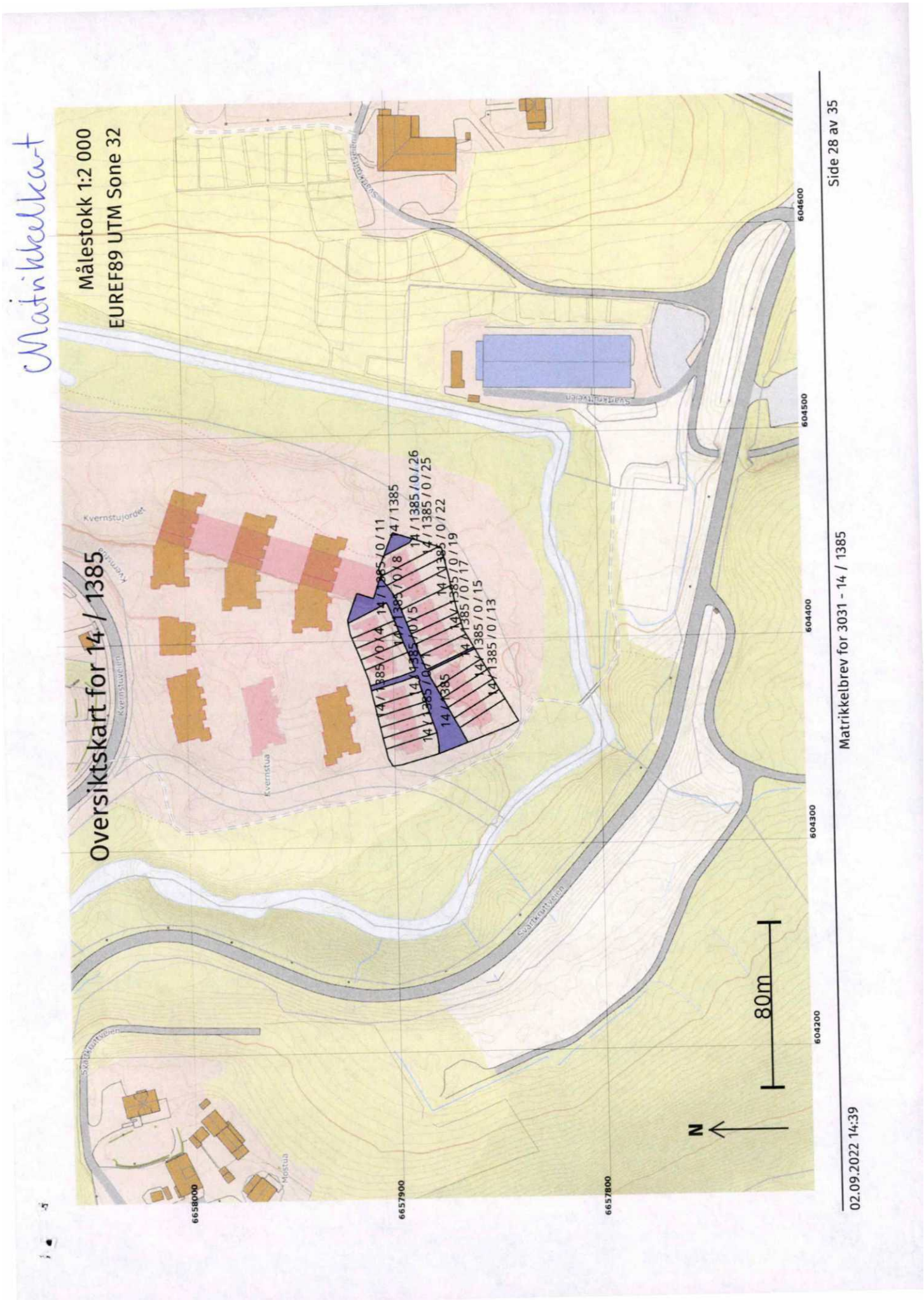
Type tegning:
Fasade 3 og 4

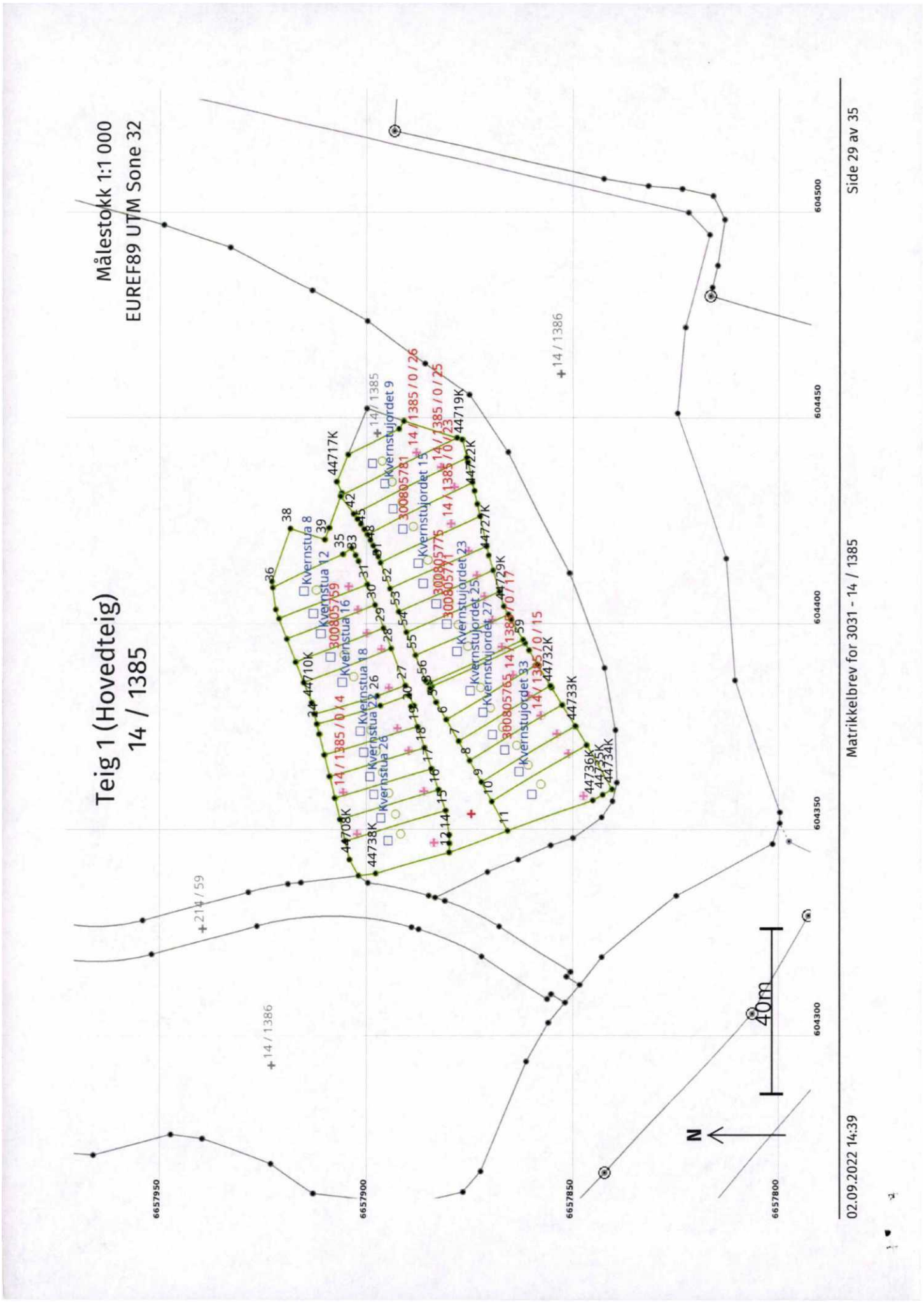
Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Ettergivning krf. lov om åndsverk av 12.5.1961

Rett kopi bekreftes
Jessheim, den 03/04-22
Eli Grønvold
Eiendomsmegler

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\MG Arkitekter_Prosjekt\2021\20210517 - Kvernstua Bygg H\11 - Revitfiler\19376_Bygg_H.pln

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21


Matrikkelkart
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Oversiktskart for 14 / 1385
14 / 1385 / 0 / 11
14 / 1385
14 / 1385 / 0 / 26
14 / 1385 / 0 / 25
14 / 1385 / 0 / 22
14 / 1385 / 0 / 19
14 / 1385 / 0 / 17
14 / 1385 / 0 / 15
14 / 1385 / 0 / 13
14 / 1385 / 0 / 8
14 / 1385 / 0 / 5
14 / 1385 / 0 / 4
14 / 1385
Kvernstujordet
Kvernstuveien
Kvernstua
Svartkuttveien
Holstua
604600
604500
604400
604300
604200
6658000
6657900
6657800
80m
N
Matrikkelbrev for 3031 - 14 / 1385
02.09.2022 14:39
Side 28 av 35


Teig 1 (Hovedteig)
14 / 1385
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Kvernstua 8
Kvernstua 12
Kvernstua 16
Kvernstua 18
Kvernstua 22
Kvernstua 26
Kvernstua 28
Kvernstujordet 9
Kvernstujordet 15
Kvernstujordet 23
Kvernstujordet 25
Kvernstujordet 27
Kvernstujordet 33
14 / 1385 / 0 / 4
14 / 1385 / 0 / 26
14 / 1385 / 0 / 25
14 / 1385 / 0 / 23
14 / 1385 / 0 / 17
14 / 1385 / 0 / 15
300805769
300805781
300805775
300805771
300805765
44708K
44710K
44717K
44719K
44722K
44727K
44729K
44732K
44733K
44734K
44735K
44736K
44738K
+14 / 1386
+214 / 59
40m
N
6657950
6657900
6657850
6657800
604500
604450
604400
604350
604300
02.09.2022 14:39
Matrikkelbrev for 3031 - 14 / 1385
Side 29 av 35

Areal og koordinater

Areal: 830,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6657876 **Øst:** 604354

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6657862,17	604395,06	24,95	Umerket	69 Beregnet	5	
2	6657884,83	604384,62	0,59	Umerket	69 Beregnet	5	
3	6657885,18	604384,14	0,59	Umerket	69 Beregnet	5	
4	6657885,17	604383,55	3,08	Umerket	69 Beregnet	5	
5	6657883,77	604380,81	4,79	Umerket	69 Beregnet	5	
6	6657881,45	604376,62	6,00	Umerket	69 Beregnet	5	
7	6657878,55	604371,37	5,38	Umerket	69 Beregnet	5	
8	6657875,94	604366,66	5,96	Umerket	69 Beregnet	5	
9	6657873,05	604361,44	5,35	Umerket	69 Beregnet	5	
10	6657870,46	604356,77	8,21	Umerket	69 Beregnet	5	
11	6657866,48	604349,58	15,23	Umerket	69 Beregnet	5	
12	6657880,78	604344,34	2,22	Umerket	18 Tatt fra plan	5	
13	6657880,72	604346,56	2,03	Umerket	69 Beregnet	5	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6657880,76	604348,59	5,97	Umerket	69 Beregnet	5	
15	6657881,59	604354,50	5,35	Umerket	69 Beregnet	5	
16	6657883,23	604359,59	5,34	Umerket	69 Beregnet	5	
17	6657884,87	604364,68	5,34	Umerket	69 Beregnet	5	
18	6657886,51	604369,76	5,35	Umerket	69 Beregnet	5	
19	6657888,15	604374,85	5,17	Umerket	69 Beregnet	5	
20	6657889,73	604379,77	0,78	Umerket	69 Beregnet	5	
21	6657888,99	604379,99	2,79	Umerket	69 Beregnet	5	
22	6657890,18	604382,51	7,58	Umerket	69 Beregnet	5	
23	6657897,33	604379,98	15,84	Umerket	69 Beregnet	5	
24	6657912,53	604375,50	2,50	Umerket	69 Beregnet	5	
25	6657913,07	604377,94	15,60	Umerket	69 Beregnet	5	
26	6657898,10	604382,36	7,43	Umerket	69 Beregnet	5	
27	6657891,10	604384,84	9,65	Umerket	69 Beregnet	5	
28	6657894,61	604393,83	5,34	Umerket	69 Beregnet	5	
29	6657896,55	604398,81	5,99	Umerket	69 Beregnet	5	

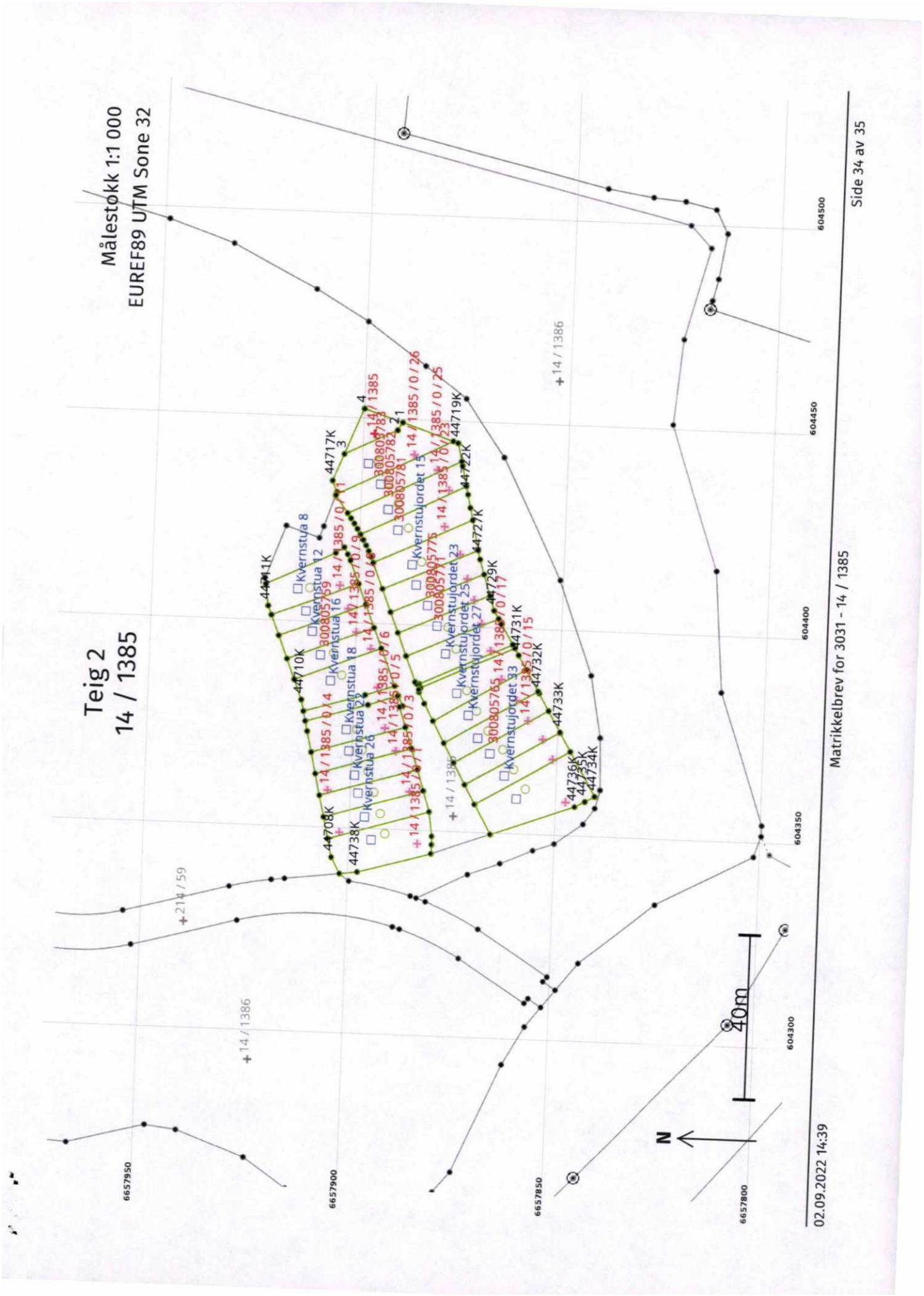
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21
Side 35 av 39

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6657898,72	604404,40	5,34	Umerket	69 Beregnet	5	
31	6657900,67	604409,38	6,05	Umerket	69 Beregnet	5	
32	6657902,86	604415,01	1,60	Umerket	69 Beregnet	5	
33	6657903,57	604416,45	1,93	Umerket	69 Beregnet	5	
34	6657904,48	604418,15	2,53	Umerket	69 Beregnet	5	
35	6657906,54	604416,68	18,50	Umerket	69 Beregnet	5	
36	6657923,17	604408,59	1,54	Umerket	69 Beregnet	5	
37	6657923,39	604410,11	13,59	Umerket	18 Tatt fra plan	5	
38	6657918,80	604422,90	8,51	Umerket	18 Tatt fra plan	5	
39	6657910,71	604420,25	2,98	Umerket	18 Tatt fra plan	5	
40	6657909,74	604423,07	8,12	Umerket	18 Tatt fra plan	5	
41	6657907,10	604430,75	5,27	Umerket	69 Beregnet	5	
42	6657904,00	604426,49	1,52	Umerket	69 Beregnet	5	
43	6657903,11	604425,26	1,52	Umerket	69 Beregnet	5	
44	6657902,25	604424,00	1,51	Umerket	69 Beregnet	5	
45	6657901,43	604422,73	1,49	Umerket	69 Beregnet	5	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6657900,66	604421,46	1,51	Umerket	69 Beregnet	5	
47	6657899,92	604420,15	1,50	Umerket	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	5	
48	6657899,22	604418,82	1,55	Umerket	69 Beregnet	5	
49	6657898,54	604417,43	1,49	Umerket	69 Beregnet	5	
50	6657897,92	604416,07	1,54	Umerket	69 Beregnet	5	
51	6657897,33	604414,66	6,74	Umerket	69 Beregnet	5	
52	6657894,89	604408,38	6,00	Umerket	69 Beregnet	5	
53	6657892,73	604402,78	5,35	Umerket	69 Beregnet	5	
54	6657890,80	604397,79	6,00	Umerket	69 Beregnet	5	
55	6657888,64	604392,19	6,66	Umerket	69 Beregnet	5	
56	6657886,23	604385,98	0,63	Umerket	69 Beregnet	5	
57	6657885,78	604385,55	0,58	Umerket	69 Beregnet	5	
58	6657885,20	604385,55	24,80	Umerket	69 Beregnet	5	
59	6657862,68	604395,93	1,00	Umerket	69 Beregnet	5	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 2
14 / 1385
Kvernstua 8
Kvernstua 12
Kvernstua 16
Kvernstua 18
Kvernstua 22
Kvernstua 26
Kvernstujordet 15
Kvernstujordet 23
Kvernstujordet 25
Kvernstujordet 27
Kvernstujordet 33
44708K
44710K
44717K
44719K
44722K
44727K
44729K
44731K
44732K
44733K
44734K
44735K
44736K
44738K
+14 / 1386
+214 / 59
604500
604450
604400
604350
604300
6657950
6657900
6657850
6657800
40m
N
02.09.2022 14:39
Matrikkelbrev for 3031 - 14 / 1385
Side 34 av 35

Areal og koordinater

Areal: 67,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6657898 **Øst:** 604446

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

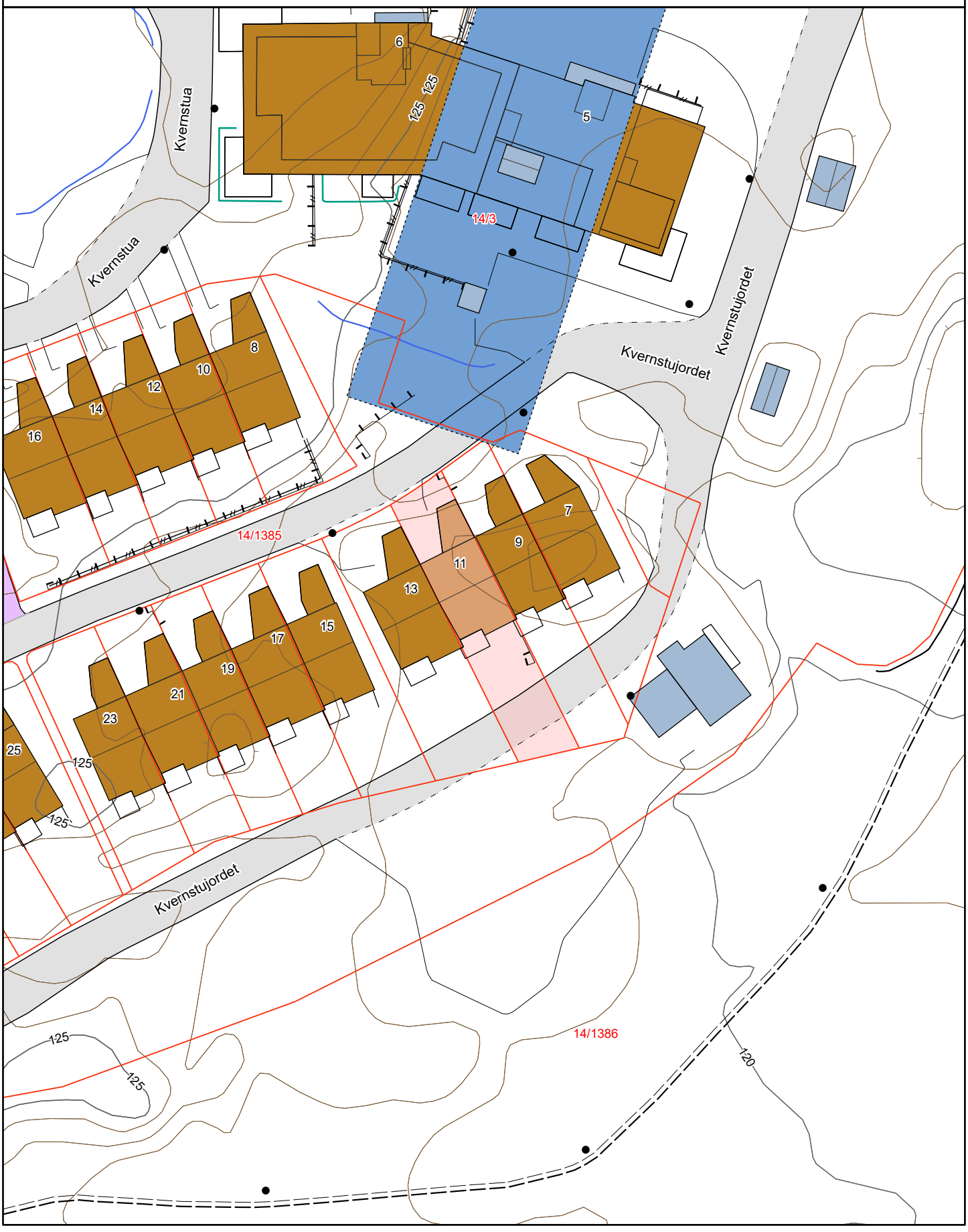
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6657891,50	604449,04	2,26	Umerket	69 Beregnet	5	
2	6657892,67	604447,11	14,11	Umerket	69 Beregnet	5	
3	6657905,34	604440,90	12,08	Umerket	69 Beregnet	5	
4	6657900,82	604452,10	9,81	Umerket	18 Tatt fra plan	5	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1072803/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 12:21
Side 39 av 39

Oversiktskart

Adresse: **Kvernstujordet 11, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/14/1385/0/24**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 176 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.02.2026



Matrikkelkart

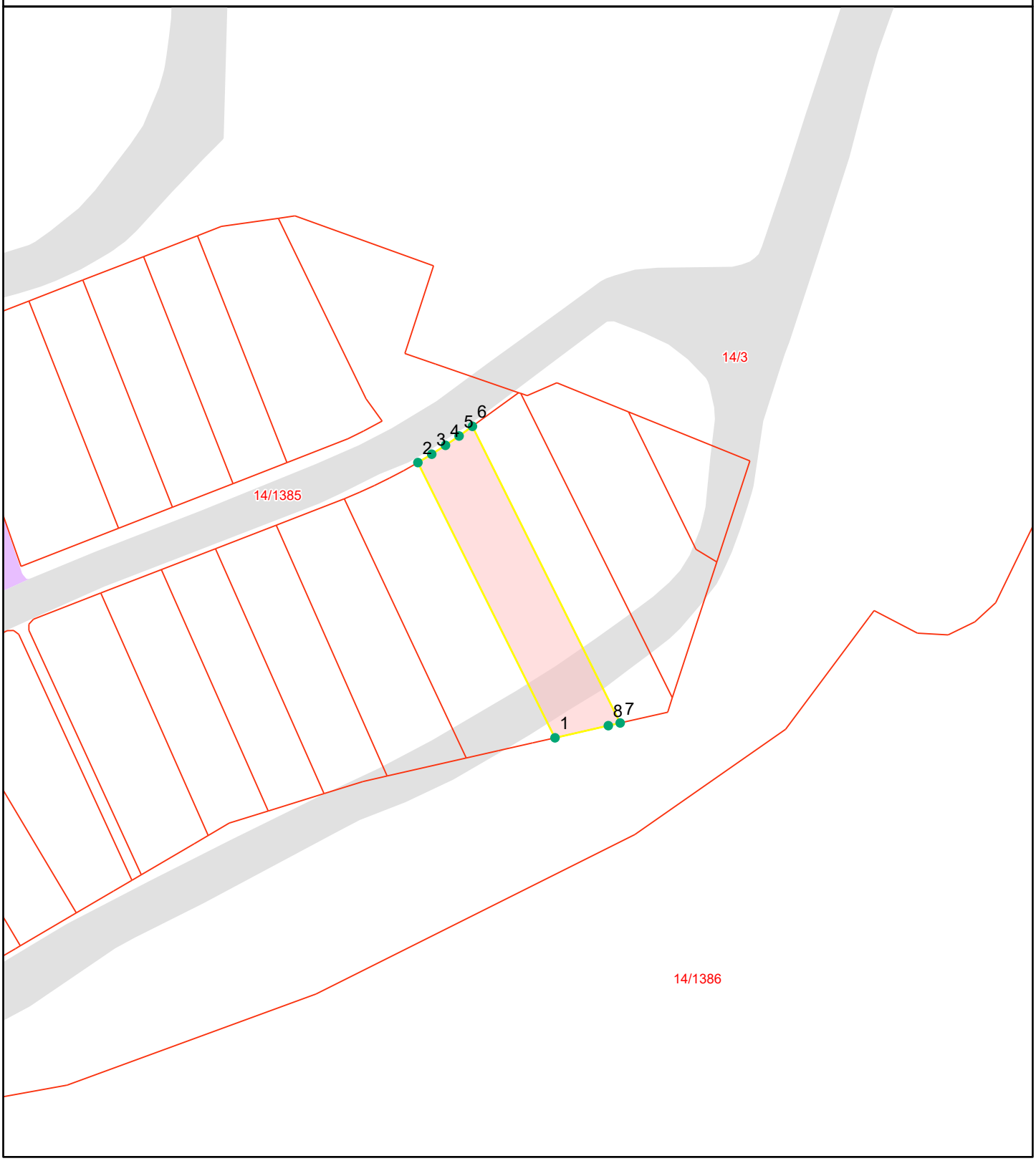
Adresse: **Kvernstujordet 11, 1482 Nittedal**
Gnr/bnr: **3232/14/1385/0/24**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 176 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 176 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6657875.3	604434.11	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	28.36	0
2	6657900.66	604421.46	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	1.49	0
3	6657901.43	604422.73	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	1.51	0
4	6657902.25	604424	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	1.52	0
5	6657903.11	604425.26	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	1.52	0
6	6657904	604426.49	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	30.56	0
7	6657876.67	604440.12	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	5	1.12	0
8	6657876.42	604439.03	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	5	5.05	0

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	14	Bnr.:	1385	Fnr.:		Snr.:	24
Adresse:	Kvernstujordet 11						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.
Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Avfallsbrønn	Kr 4 704
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 704
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 254
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m^3	Kr 31,96
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/00286-13	Melonie Kristina Herzeth Helgesen	25.08.2026

Ferdigattest - Byggetrinn 3 - 14/1385 - Kvernstua - Kvernstujordet - Boliger

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for Kvernstujordet 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35 (bygg H, I og J) og Kvernstua 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28 (bygg K-L), med tilhørende privat og felles utomhusanlegg, randsoner/buffersoner mot regulert friområde langs felt BK1, teknisk infrastruktur mv knyttet til «Kvernstua B6, felt BK1» på Rotnes, mottatt 03.12.2024. Saken hadde tidligere saksnummer 20/00430.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 03.12.2024 med supplerende dokumentasjon på opparbeidede randsoner mottatt den 21.08.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Gjennomføringsplan versjonsnummer 9, datert 03.12.2024, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering datert 03.12.2024 er mottatt.

Øvrige saker på eiendommen
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbyggene A, B, G og F (byggetrinn 1) (saksnr. 18/01711). Ferdigattest er datert 06.06.2023.

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbyggene C, D og E (byggetrinn 2) (saksnr. 18/02813). Ferdigattest er datert 06.06.2023.

Det foreligger ferdigattest for omlegging / oppgradering av tursti langs Ørfiskebekken med tilhørende lysanlegg (saksnr. 20/02497). Ferdigattesten er datert 16.01.2023.

Det foreligger ferdigattest for etablering av fortau, gang- og sykkelvei (saksnr. 20/01934). Ferdigattesten er datert 16.01.2023.

Det foreligger ferdigattest for etablering av bru over Ørfiskebekken (saksnr. 21/00929). Ferdigattesten er datert 16.01.2023.

Andre forhold
Det er ikke etablert pipeløp i leilighetene. Varmesystem er i søknad om ferdigattest angitt å være elektrisk energiforsyning med vannbåren gulvvarme. I tillegg er det balansert ventilasjon i alle enhetene.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

Melonie Kristina Herzeth Helgesen
Rådgiver

Gry Andreassen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
I-BOLIG EIENDOM AS

19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232-14/1385/024

Adresse: Kvernstujordet 11, 1482 Nittedal

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2026 12:17

Eiendom 3232-14/1385/0/24

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kvernstujordet 11	1482 Nittedal

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Johnsen Lars-Åge Kvernstujordet 11 1482 Nittedal	091170	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Kvernstujordet 11

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskomm.	8 min
Rotnes Kirke og Kulturverket Flamm.	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mostua Linje 386	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Rotnes Fus barnehage (0-6 år) 79 barn	14 min 1.2 km
Kruttverket Fus barnehage (1-6 år) 84 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	11 min
Rema 1000 Nittedal	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	10 min
Apotek 1 Nittedal	10 min
Nittedal Vinmonopol	10 min

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	9 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	9 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min
Nittedal Helsestudio	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kvernstujordet 11

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskommu...	8 min
Rotnes Kirke og Kulturverket Flamme...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mostua Linje 386	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

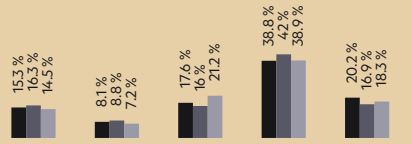
BARNEHAGER

Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Rotnes Fus barnehage (0-6 år) 79 barn	14 min 1.2 km
Kruttverket Fus barnehage (1-6 år) 84 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	11 min
Rema 1000 Nittedal	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjertnes/Nygård	1 931	872
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	9 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	9 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min
Nittedal Helsestudio	17 min

«Et nabolag med glede, hvor folk flytter istedet for å bo i en trang by. Her kan man bruke tiden på å trene, leke, jobbe, sy»

— Sitat fra en lokalkjent

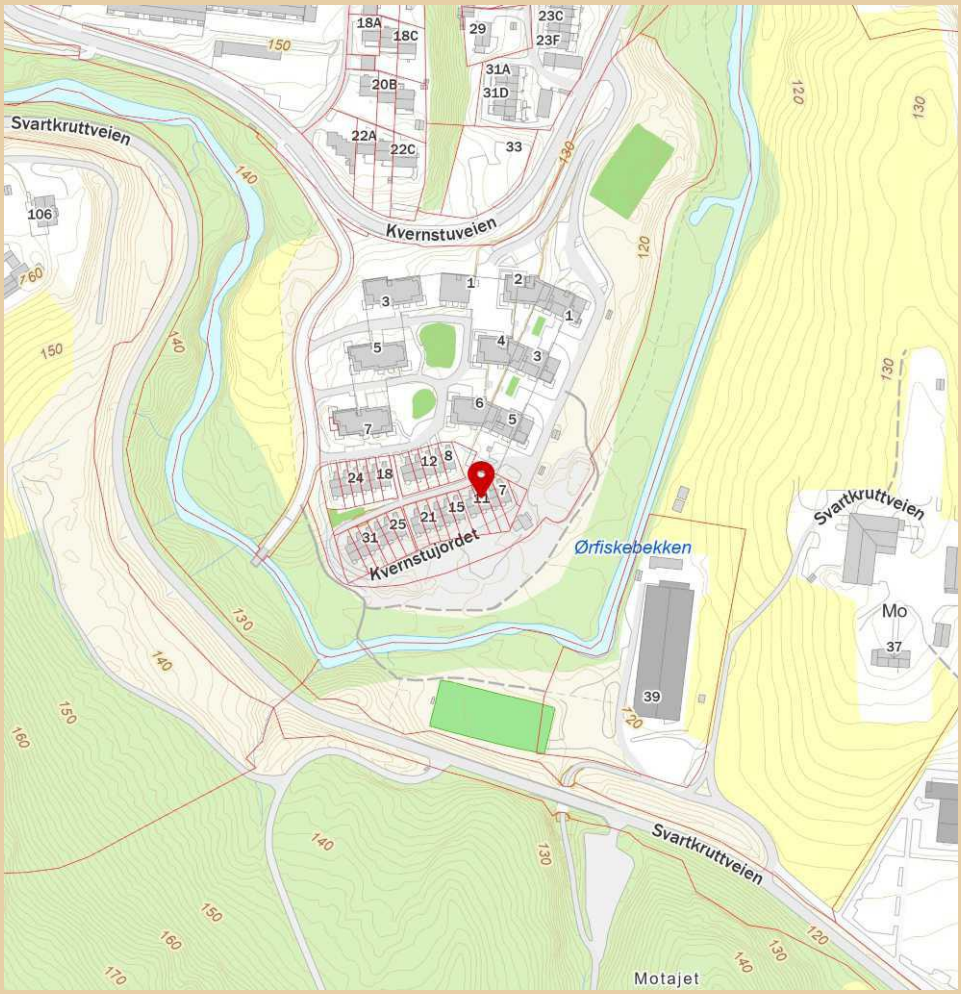
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



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

Kvernstujordet 11

Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskomm...	8 min
Rotnes Kirke og Kulturverket Flamm...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mostua Linje 386	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Rotnes Fus barnehage (0-6 år) 79 barn	14 min 1.2 km
Kruttverket Fus barnehage (1-6 år) 84 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nittedal	11 min
Rema 1000 Nittedal	11 min

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

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	10 min
Apotek 1 Nittedal	10 min
Nittedal Vinmonopol	10 min

SPORT

Nittedal sentralidrettsanlegg	9 min
Bjertneshallen - flerbrukshall	9 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	10 min
Nittedal Helsestudio	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvernstujordet 11, 1482 Nittedal
Gnr. 14, Bnr. 1385, Snr. 24 og Gnr. 14, Bnr. 3, Snr. 199, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 928 06 346

E-post: kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
