



Befaring utført 13.08.2025

KVERNSTUJORDET 5, 1482 NITTEDAL

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 14 BNR 3 FNR 0 SNR 120 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS ØVRE BJERTNES

Meglers verddivurdering

3 500 000

Ekskl. fellesgjeld

1 118.74 3 501 118.74

Fellesgjeld

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m ²	-	-	11 m ²	-	-
Tomt					29839,3 m ²	

Byggeår	2022
Soverom	1
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	2333,4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.			
			F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
1 Kvernstuveien 2, 1482 Nittedal	29.11.2024	4 000 000	0	4 000 000	2020	52 m ²
2 Kvernstua 4, 1482 Nittedal	01.04.2025	4 400 000	2 135	4 402 135	2021	60 m ²
3 Kvernstua 7, 1482 Nittedal	04.04.2025	3 250 000	3 033,53	3 253 033,53	2022	41 m ²

Kvernstujordet 5 er en stilig, gjennomført og oppgradert 2- roms leilighet.

Leiligheten er relativt ny med byggeår i 2022, standarden er høy og tilstandsrapporten består gjennomgående av TG0. Av oppgraderinger er kjøkken, solskjerming både på verandaens samtlige sider og stuens innside, i tillegg til innebygget elektrokamin verdt å fremheve.




Leiligheten har en strategisk god beliggenhet med nærhet til Nittedal sentrum, et utvalg barnehager og skoler. Samtidig har den herlige turmuligheter rett bak med inngang til Nordmarka.

Sameiet er veldrevet og har et flott opparbeidet uteområde med hyggelige soner for avslapping og lek.

 Anne Margrete Jonassen
 Eiendomsmeglerne AS
 jonassen@eiendomsmeglerne.no
 +47 484 44 646

 Ansvarlig megler: Per Henrik Rolfsen Tlf: +4791372835 E-post: per@eiendomsmeglerne.no
 Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Kvernstujordet 5, 1482 NITTEDAL
 NITTEDAL kommune
 # gnr. 14, bnr. 3, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-4098

Referansenummer: PD7286

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

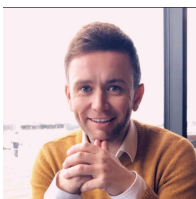
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2022.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i fellesarealer på 5 kvm.
Ny eier kan overta leie av parkeringsplass til denne seksjonen.
Mulighet til å kjøpe elbillader, konferer megler/eier.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2027).

Det noteres at det er to pågående reklamasjoner (ulyd i vannskap og avflassing på søyler balkong) som vil bli utbedret før overtagelse. Eier har meldt inn forholdene til utbygger som vil rette dette.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser
Veggoverflater av fliser, slettmalte flater og trepanel.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Øvrige rom har vannbåren varme i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fellesanlegg i sameiet.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

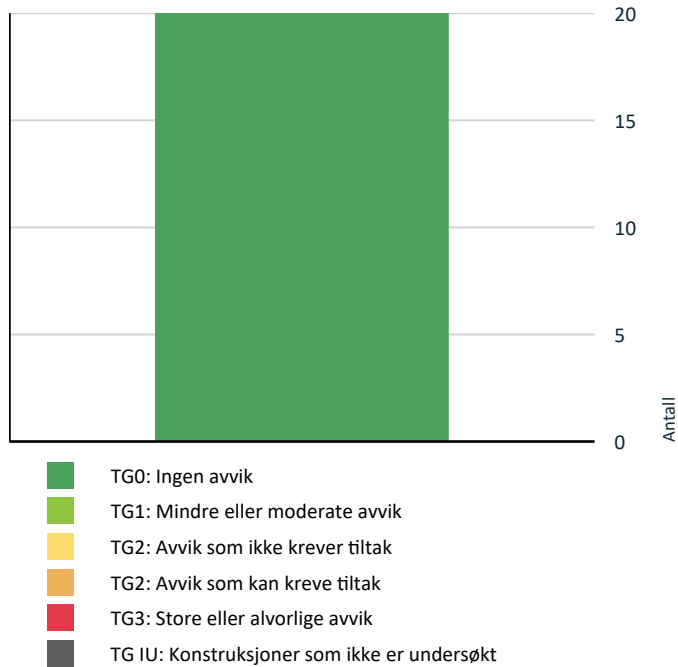
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Nordre Follo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

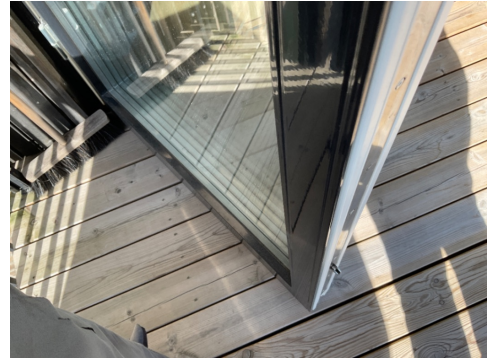
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 11 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.



INNVEDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser
Veggoverflater av fliser, slettmalte flater og trepanel.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er målt med nivå laser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 0 da bygget skal være oppført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

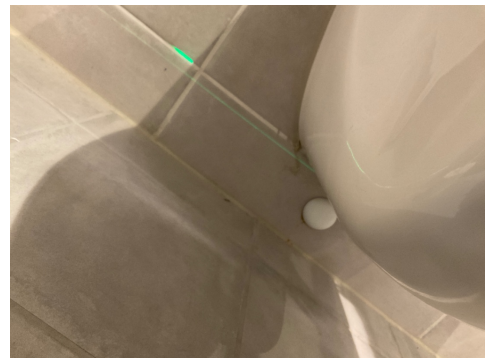


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap. Waterguard er montert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

! TG 0 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fellesanlegg i sameiet.



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer.

El-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

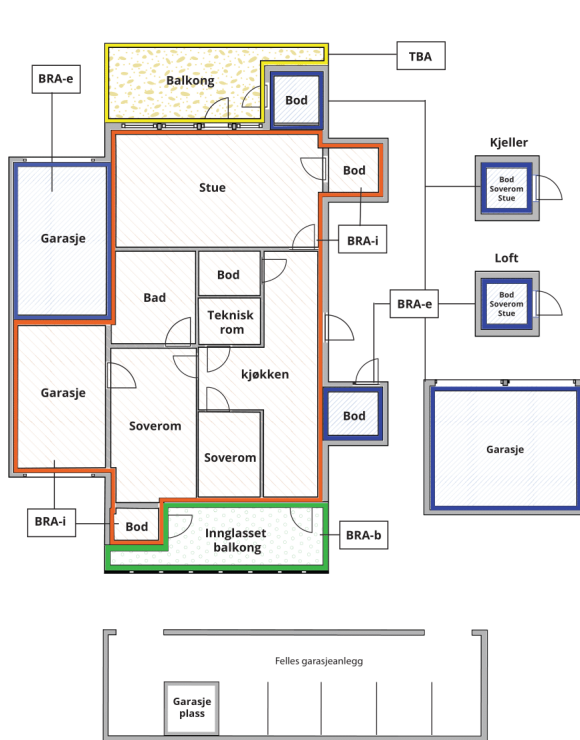
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	11
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	50	5			11
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Nordre Follo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	46	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Jan Fischer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	14	3		120	29839 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Kvernstujordet 5

Hjemmelshaver

Jan Fischer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med både landlig og sentral beliggenhet på Mo i Nittedal. Mo sentrum består av flere dagligvareforretninger, Mosenteret - Nittedals sorsenter, vinmonopol, bibliotek, bank, legevakt og brannstasjon. I Nittedal finner du et bredt og godt utvalg av tilbud som blant annet en rekke kultur og idrettsorganisasjoner. Rett utenfor døren åpner Nordmarka og Lillomarka seg med sin vakre og varierte natur, som byr på mange gode naturopplevelser sommer som vinter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfalterte biloppstillingsplasser og stikkveier. Fellestomten er forøvrig opparbeidet med gressplen, beplantning, busker, lekeapparater, sittegrupper m.m.

Byggemåte

Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Etasjeskillere i betong. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takfolie e.l. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

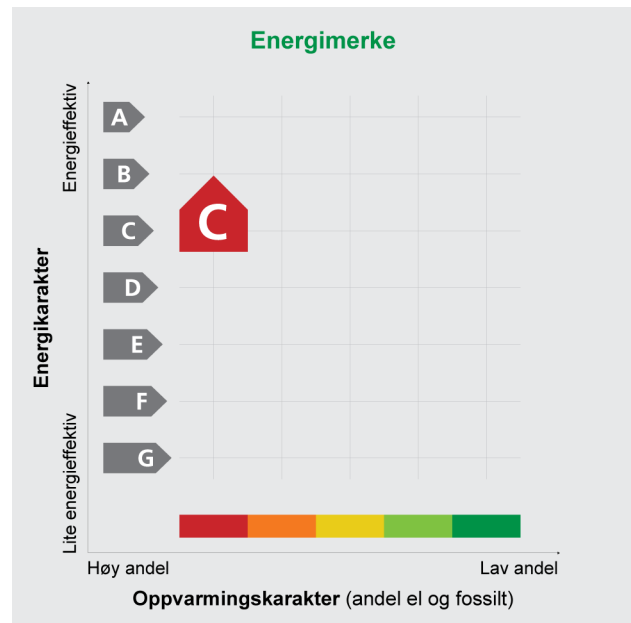
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD7286>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernstujordet 5
Postnr	1482
Sted	Nittedal
Leilighetsnr.	
Gnr.	14
Bnr.	3
Seksjonsnr.	116
Festenr.	
Bygn. nr.	300854394
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1340554
Dato	07.12.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ AEST
-------------	--------------------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 2954,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernstujordet 5

Postnr/Sted: 1482 Nittedal

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 07.12.2021 11:13:59

Energimerkenummer: A2021-1340554

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ AEST

Gnr: 14

Bnr: 3

Seksjonsnr: 116

Festenr:

Bygnnr: 300854394

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3031
Gnr.	14
Bnr.	3
Snr.	116
Fnr.	
Gateadresse	Kvernstujordet 5
Postnummer	1482
Poststed	Nittedal
Bygningsnr.	300854394
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	06.12.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1636 m ²
Areal tak	582 m ²
Areal gulv	584 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	593 m ²
Oppvarmet BRA	2954 m ²
Totalt BRA	2954 m ²
Oppvarmet luftvolum	7941 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	56,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,86 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,86 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.12.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	AEST

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	30,2

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	3,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	307494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	211109 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	307494 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	307494 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	307494 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

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. Kjørveiene 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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

2.2 Seksjonseierne 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 Kruttverkporten bolig-sameie 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 parabolantennener, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming 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, sikringskap 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 fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, 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 utskifting 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 garasjelegget 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 optelling 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 optelling 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 resekjonering 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, beslutes 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 beslutes, 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 regnskapsføring. 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 Kruttverkporten iht antall tinglyste plasser, dvs. 175/227 på Kvernstua og 52/227 på Kruttverkporten.

Kvernstua sameie og Kruttverkporten boligsameie disponerer et antall plasser til gjesteparkering. Antallet gjesteplasser varierer ettersom noen blir disponert til kortidsutleie. Kvernstua og Kruttverkporten 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 Kruttverkporten med rett til garasjeplass, som kan benytte garasjeplassene i garasjelegget, 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 Garasjelegget 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 Garasjelegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjelegget. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

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 Kruttverkporten 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.

Trivselsregler for Kvernstua sameie



Hensikt og formål

Trivselen i vårt boligsameie er avhengig av at alle beboerne tar hensyn til hverandre og verner om våre felles verdier.

Trivselsreglene gir retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

Trivselsreglene kan gjerne sammenlignes med kjøreregler som skal bidra til at vi får et godt, trygt bomiljø som vi er stolte av å være medeier i. Dersom alle etterlever disse reglene, er vi sikre på at vi med stolthet kan si at vi bor i Kvernstua sameie.

Bruk av leilighet

Ved salg /utleie av leiligheten, skal eieren (selger) sørge for at all informasjon i forbindelse med salget/utleien blir gitt til styret og forretningsfører (OBOS).

Meldingen skal inneholde:

- Leilighetsnummer
- Fullt navn og kontaktinformasjon (e-post, mobiltelefon) på kjøper (e) / leietaker (e)
- Selgerens /utleierens navn
- Nøyaktig overdragelsesdato

Sameiets forretningsfører er OBOS. Sameiet benyttes seg av OBOS sin beboerportal VIBBO. Alle beboere i sameiet oppfordres til å etablere seg som brukere av VIBBO. Her legger styret ut informasjon til beboere med brukerveiledninger, videoer som viser bruk av de forskjellige tekniske installasjoner i leilighetene, forsikringsavtaler og retningslinjer for bruk av fellesområdene. VIBBO skal benyttes til meldinger fra beboere til styret.

FDV løsning vil også bli tilgjengelig i VIBBO

VIBBO kan brukes av beboere for å legge spørsmål og informasjon (som i Facebook).

Alle beboere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende eller være til ubehag for andre beboere.

Generelt gjelder følgende:

- Ved innflytting, modernisering eller reparasjon av leiligheten som medfører banking, boring, sliping saging etc. varsles naboer. Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

Hverdager 08.00 – 21.00

Lørdager 08.00 – 16.00

På søn- og helligdager skal alt støyende arbeid unngås, og generell ro bør respekteres.

- Selskapheter som kan føre til ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd. Send nabovarsel eller legg en liten lapp i postkassene til de nærmeste naboer.
- Leilighetene er generelt godt isolert mot støy. Men høy musikk og spesielt lavfrekvent bass-lyd kan lett høres både av nærmeste naboer og i hele blokken. Vis hensyn!
- Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av egen leilighet.
- Postkassene tilhører fellesområdet skal se ryddige og ordentlige ut. Postkassene skal merkes med standard postkasseskilt. Til våre postkasser passer skilt med størrelse 9,4x5,8 (BxH). Postkasseskilt kan bestilles fra Skilthandelen.no. Visittkort,

håndskrevne papirlapper o.l. godtas ikke. Ved unnlattelse av å følge dette innen rimelig tid, kan styret bestille skilt og få det montert og kostnadene belastes beboeren.

- Sameiet er tilknyttet kabel – tv. Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende må ikke forekomme fra vinduer eller terrasse.
- Snømåking fra terrassene må skje uten sjenanse og fare for beboere og materiell. (Eks markiser, lamper, barnevogner etc.)
- Blomsterkasser må henges på innsiden av rekkverket. Det oppfordres til å vise forsiktighet med vanning av blomster på terrassen for å unngå vann-søl på naboens terrasse.
- Terrasseflagg festes på trevegg innenfor egen terrasse. Det skal benyttes balkongflagg av vanlig balkongflaggstørrelse.
- Hver leilighet er utstyrt med eget ventilasjonsanlegg som består av tilluft- og avtrekksvifte, varmegjenvinninger, varmebatteri og filter på friskluftsiden og avtrekksiden i anlegget. Det er den enkelte beboer som er ansvarlig for at filtrene blir byttet. Filter skal skiftes regelmessig. Sameiet bestiller filter og gir beskjed når disse skal skiftes og hvor de utleveres.
- Maling eller beising av terrassen må eventuelt skje i blokkens originale farge.
- Markiser, solskjerming og skjerming mot naboene skal være i tråd med vedtaket gjort av styret. Terrassene solskjermes med markise i sort ekstrudert aluminium, med duk i mørk grå. Beskyttelsestak/kasse, skal være i sort ekstrudert aluminium. Vinduer solskjermes med screen i sorte kasser.
- Elektrisk- og gassgrill kan brukes på terrassen. Vis hensyn og reduser mulig mat-os og røyk som kan være til sjenanse for andre. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Bruk av Fellesområdene.

Fellesområdene er en del av vårt ansikt utad. Det er hyggelig om alle føler stolthet av å bo i Kvernstua sameie.

Vi har alle et ansvar for å holde inngangspartiet og trappeoppgangen ryddig.

Sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke henses i oppgangen eller inngangspartiene, men plasseres på angitte plasser, eller i egen leilighet.

Avfallshåndtering skal skje i henhold til gitte retningslinjer. Renovatørene har ikke anledning til å ta med avfall som ikke er lagt i avfallsbrønnene (Molukkene), det må derfor ikke plasseres avfall av noen art ved avfallsbrønner, utenfor inngangene eller inngangspartiene.

Alle beboere oppfordres til i egen interesse, å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at hele området holdes ryddig og rent.

Styret kan beslutte å gjennomføre felles dugnader. Hensikten skal, i tillegg til å utføre vedlikeholds arbeid, være å skape fellesskap og eierskap til sameie samt og skape gode relasjoner i bomiljøet.

Boder.

Alle leiligheter har en bod til egen disposisjon. Området for bodene er utstyrt med sprinkleranlegg. I henhold til brannforskriftene skal det være en fri avstand mellom sprinkler og høyeste lagret gjenstand på minst 50 cm. Høyeste lagringshøyde er derfor 50 cm under sprinklene i alle retninger. Dette kravet gjelder uten unntak selv om boden er mot yttervegg.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig materiale (gass, bensin etc) i bodene. Gass for grill skal eventuelt lagres på egen balkong.

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt i sameiet.

Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Alle som har dyr, må opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Hunder skal ikke stå på balkonger og bjeffe og det er eierens ansvar å sørge for dette ikke skjer.

Lufting av hunder må skje utenfor fellesområdene slik at hunder ikke gjør fra seg på gressplenene rundt blokkene eller på eller rundt lekeplassene.

Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område, må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

Bruk av garasje, kjøring og parkering

Det er utarbeidet egne retningslinjer for bruk av garasje og parkeringsanlegg (ligger på VIBBO).

Biler skal kun parkeres på det området man disponerer, og slik at man ikke hindrer ferdsel for andre.

Området mellom blokkene er markert og skiltet som bilfritt området og her tillates kun nødvendig kjøring i forbindelse med av- og pålessing. Det er tillatt å parkere i inntil 15 minutter i forbindelse med av- og pålessing.

Gjesteparkering er reservert kun for gjester.

Egen garasjeplass skal ikke benyttes som lagringsplass, både av hensyn til brannfare og generell trivsel. Det er tillatt å lagre bilrelaterte ting på egen garasjeplass, men uten å være til hinder for noen.

Det er ikke tillatt å vaske biler hverken i garasjeanlegget eller i uteområdet.

Bobiler og campingvogner har ikke anledning til langtidsparkering i boområdet.

Klager – brudd på trivselsreglene.

Eventuelle klager overfor naboer eller andre beboere pga brudd på trivselsreglene eller annen sjenerende opptreden, anbefales rettet direkte til vedkommende. Det kan være at vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene meldes skriftlig til styret og anses som mislighold som kan føre til sanksjoner.

Det gjentas at hensikten med trivselsreglene er for å fremme trivsel og for å skape et godt bomiljø i vårt sameie, samt å ta vare på de verdier som er vårt felles eie. Det oppfordres derfor til at alle viser respekt for reglene og følger disse.

Styret i Kvernstua sameie.

Velkommen til Kvernstua Sameie!

Vi ønsker deg hjertelig velkommen som ny beboer og nabo i Kvernstua Sameie. Som nyinnflyttet beboer er det en del ting du bør vite og gjøre deg godt kjent med. Styret benytter portalen **VIBBO** for å informere våre beboere om ulike forhold som berører oss alle. Gjør deg kjent med denne! Informasjonen er gruppert under ulike **Temaer**, og her er utdrag fra noen av disse:

Beboerhjelp

Her kan du lese om ulike tjenester den enkelte beboer selv kan bestille fra vår driftspartner TOMA. Et eksempel på dette kan være hjelp til å bytte filter i ventilasjonsaggregatet.

Beboerportalen

VIBBO er informasjonsportalen for alle beboere i Kvernstua Sameie. Som nyinnflyttet beboer vil du fra vår forretningsfører OBOS få tilsendt informasjon om hvordan du logger deg inn i VIBBO. For å holde deg løpende oppdatert på hva som skjer i sameiet er det viktig at du gjør deg godt kjent med VIBBO!

Brannsikring

Her kan du blant annet lese om hvordan du selv avstiller falske brannalarmer utløst i egen leilighet. **NB!** Dersom du forårsaker en falsk alarm som medfører utrykning fra brannvesenet, må du selv dekke utrykningsgebyret. Den vanligste årsaken til falske alarmer er manglende bruk av avtrekksvifte i forbindelse med matlaging. Gjør deg derfor godt kjent med hvordan din kjøkkenvifte skal benyttes.

FDV-dokumentasjon på din leilighet

Det foreligger viktig FDV-dokumentasjon (beskrivelse av forvaltning, drift, vedlikehold) for din leilighet. Her dokumenteres bygningen og leilighetens tekniske installasjoner - inkludert installerte hvitevarer, materialer som er benyttet i leiligheten og en beskrivelse av vedlikeholdsbehov. Du finner FDV-dokumentasjon og bruksanvisninger i utbyggers informasjonsportal *Agora inAttika*.

Forebyggende vedlikehold i egen leilighet

Du har et selvstendig ansvar for viktige, regelmessige vedlikeholdsrutiner i egen leilighet. Dette innebærer blant annet årlig bytte av filter i ventilasjonsaggregatet, bytte av batterier i termostater for regulering av vannbåren gulvvarme, rensking av sluk i dusj og vannlåser i vask, rengjøring av fettfilter i kjøkkenhette m.m.

Forsikring

Kvernstua Sameie har fullverdiforsikring, men hver beboer må selv etablere egen innboforsikring. Oppstår det en skade i din leiligheten, skal det meldes til styret: kvernstua@styrerrommet.no.

Solskjerming/Levegger

Ønsker du å skjerme balkong/terrasse med markise så skal denne ha duk i fargekode 407/24 *Mørk Brun*. Beskyttelseskasse og profiler skal være i sort aluminium. Det kan også benyttes utvendige screens med samme dukfarge og profilfarge som markiser. Levegger på bakkeplan skal være i henhold til besluttet farge *Antrasittgrå (RAL 7016)* eller tilsvarende. Se mer informasjon om dette på Vibbo, eller kontakt Styret.

Aqualarm/AquaStop

Alle leiligheter er utstyrt med Aqualarm/AquaStop under kjøkkenvasken. Vannet i leiligheten stenges automatisk dersom sensoren under vasken registrerer lekkasje eller vannsøl. På VIBBO finner du en veiledning på hvordan du enkelt re-setter AquaStop for å få vannet tilbake. Sørg for å holde det rent og tørt under kjøkkenvasken, så unngår du at AquaStop aktiveres!

Gjesteparkering

Her kan du lese om hvordan du enkelt i appen *Besøksweb* registrerer gjesteparkering for dine besøkende. Det er ikke mulig å forhåndsreservere besøksplasser. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser. Styret har avtale med parkeringselskapet *P-Service* for å håndheve våre parkeringsregler.

Bilfritt område

Vi ønsker et mest mulig bilfritt område her i Kvernstua. Det tillates kjøring i gangfart fram til blokkinngangene i forbindelse med nødvendig av- og pålessing (maks. 15 minutter).

Garasje plass

Dersom din leilighet har parkeringsplass i garasje vil du få tilgang til aktuell garasjeport. Porten kan enten åpnes med mobiltelefon (ringe til portens mobilnummer) eller ved skiltgjenkjenning (krever et Parqio-abonnement). For tilgang til din garasje plass så sender du en mail til styret og oppgir *Navn - Mobilnummer - Portnummer - Nummer på parkeringsplass (U1-U2-U3-U4)*.

Lading av elbil

Kvernstua Sameie har en kollektiv avtale med *Elaway* for levering av ladebokser og abonnement. På VIBBO kan du lese mer om hvordan du kan bestille og få installert din Zaptec-ladeboks.

Reklamasjoner

Dersom du avdekker feil, skader og mangler i din leilighet så må du registrere dette som en reklamasjonssak i portalen *Agora InAttika*. Saken vil da bli håndtert av AF-gruppen i henhold til gjeldende reklamasjonsregler. Det er 5 års reklamasjonsfrist etter opprinnelig overtakelsesdato for ny leilighet.

Våre Trivselsregler

Hensikten med våre Trivselsregler er å fremme trivsel og skape et hyggelig bomiljø for oss alle. Det handler mye om å vise både hensyn, toleranse og respekt for at vi bor i et fellesskap. Trivselsreglene er tilgjengelig på VIBBO.

Årsmøte

Årsmøtet i Kvernstua Sameie avholdes digitalt innen utgangen av juni hvert år. På VIBBO finner du siste Årsmøteprotokoll.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med Styret om du har spørsmål om forhold i Kvernstua Sameie, bruk da mail: kvernstua@styretrommet.no

Hilsen Styret

Aktuelle linker

- Agora inAttika: <https://www.agorainattika.no/web/kvernstua2/>
- Vibbo: <https://vibbo.no/kvernstua>
- Facebook: <https://www.facebook.com/groups/497075861432816/>



Kvernstua Sameie består av 199 leiligheter. Første byggetrinn hadde innflytting i 2021 og andre byggetrinn i 2022.

Egenerklæring

Kvernstujordet 5, 1482 NITTEDAL

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvernstujordet 5

Postadresse

Kvernstujordet 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

06.02.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

19.05.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Fischer, Jan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Justert vannmålerne pga. tikkelyder

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AF Bygg Oslo Ettermarked

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**
2023
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bygget TV skap med elektrisk peis + senge hems på soverommet
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Alle skal betalte selv for vann og strøm

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95296403

Egenerklærings skjema

Name

Fischer, Jan

Date

2025-09-04

Identification

 **bankID** Fischer, Jan



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fischer, Jan

04/09-2025
18:06:30

BANKID



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 419

KVERNSTUA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KVERNSTUA SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 15:00 og lukker 3. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/419>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til bomløsning for Kverstujordet
7. Bergvarme for Kvernstua Sameie
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KVERNSTUA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Frode Meiltoft

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Protokollen sendes for digital signering i etterkant av årsmøte.

Forslag til vedtak

Gorm Benno Kirsten Berit Korvann

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0419 Årsrapport årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

Sak 6

Forslag til bomløsning for Kverstujordet

Forslag fremmet av:

Tone Sundby Elphinstone

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ser at dagens skilting av området dessverre ikke fungerer som planlagt. Vi opplever i perioder mye bilkjøring. Noen kjører inn/ut flere ganger daglig. Hastigheten som enkelte har inn/ut av boligområdet er uforsvarlig høy. Dette er en gangvei på 80 meter, i sameiet hvor man skal kunne føle seg trygg, enten som gående eller ved lek. Noen lærer seg å sykle på denne gangveien. Området/gangveiene er fra Nittedal Kommune regulert i Detaljreguleringsplanen B6 som tilnærmet bilfritt, "kjøring for beboerne er forutsatt begrenset til flytting og særskilt varetransport". Dagens skilting/situasjon tilfredsstillende således ikke kravene i Nittedal Kommunes detaljreguleringsplan pkt.8 side 36

Mine synspunkter tar kun for seg Kvernstujordet, da jeg har lite kunnskap om hvordan situasjonen er på Kvernstua.

Bilde av forslag på bom, som manuelt må åpnes, følger vedlagt, og kan leveres ferdig montert fra et Nittedalsfirma for kr.28.500,- Teksten på skiltet på bommen kan med fordel benyttes.

Styrets innstilling

Vedrørende forslag til bomløsning i Kvernstujordet.

Med visning til det innsendte forslag om montering av bom i Kvernstujordet.

I forslaget blir det vist til tre forhold som forslagstilleren mener kan avhjelpest med å montere en bom i Kvernstujordet. Styret har ved gjentatte anledninger tatt opp spørsmålet om bomløsning med forslagstilleren og vi gjentar her styrets syn på denne saken som tidligere er meddelt forslagstilleren.

Det hevdes at det er til periodevis mye bilkjøring i Kvernstujordet.

Styrets syn på dette er at det alltid vil være behov for noe kjøring på området. Dette gjelder ikke spesielt i Kvernstujordet, men også på de andre veier inne på området. Styret har ikke mottatt noen form for kvantifisering av omfanget av bilkjøring og det vil alltid være subjektive oppfatninger av hva som eventuelt er for mye kjøring.

Det hevdes videre at det kjøres med for høy hastighet.

Her kan styret si seg enig og har allerede iverksatt tiltak ved at det er bestilt montering av fartsdumper både i Kvernstujordet og Kvernstua.

Det påstås at skilting er for dårlig og ikke er i henhold til detaljreguleringsplan.

Dette er notert og vil bli fulgt opp.

Oppsummering.

Styret er opptatt av å finne løsninger som avhjelper eventuelle trafikale problemer i hele området og ikke bare for Kvernstujordet.

I tillegg til at styret har bestilt fartsdumper både i Kvernstujordet og i Kvernstua, som er hastighetsdempende, vil styret også iverksette en ny holdningskampanje blant beboerne og se om skiltingen må endres eller forsterkes.

Styrets anbefaling.

Styret mener at montering av bom i Kvernstujordet ikke er hensiktsmessig da bom i første omgang kun er å betrakte som en fysisk sperre for innkjøring og i seg selv ikke er et fartsreduserende tiltak. I tillegg vil bom montert i området være til ulempe for service selskaper og kommunal trafikk.

Styret anbefaler at årsmøtet med bakgrunn i styrets foreslåtte tiltak, stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi ønsker med montering av bom for området å begrense biltrafikken ned til et absolutt minimum, for vår alles sikkerhet og trivsel.

Vedlegg

2. BOM 14.2.2025.jpg

Bergvarme for Kvernstua Sameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret for Kvernstua Sameie er i dialog med firmaene Nære og Byggenergi om en mulig ny løsning for oppvarming av forbruksvann og vann til gulvvarme.

Løsningen baserer seg på en velkjent og godt utprøvd teknologi hvor energien for oppvarming skaffes fra bergvarme i stedet for elektrisitet. De fleste av oss kjenner til luft-til-luft varmepumper og den foreslåtte løsningen er på mange måter tilsvarende bare at varme tas ut fra bakken i stedet for luften.

Det skal i denne forbindelse graves et antall brønner (i størrelsesorden 30) hvor det går rør som leder vann i et lukket system fra brønnene og til teknisk rom. Brønnene vil etter montering tildekkes og ikke være synlig fra overflaten.

På grunn av utomhus arbeide kreves det fullmakt fra Årsmøtet før en eventuell oppstart.

Den foreslåtte løsningen vil være såkalt «grønn» dvs miljøvennlig og vi antar at vi med dette prosjektet vil kunne imøtekomme et eventuelt fremtidig krav fra myndighetene om en viss prosentandel egenprodusert energi og dermed unngå en mulig fremtidig investering. I tillegg vil Kvernstua Sameie få en ny miljø-klassifisering som gir fordeler i forhold til fremtidige finansielle behov.

Løsningen vil være uten investeringskostnader for Sameiet. Nære tar hele investeringen, garantiansvaret og løpende driftskostnader i kontraktens løpetid som i utgangspunktet er 20 år.

Driftskostnadene for å produsere varmt vann til oppvarming og forbruk vil være på samme nivå som i dag, men Kvernstua Sameie vil kunne terminere dagens serviceavtale med Bravida for teknisk rom unntatt sprinkleranlegget og systemet for varmefordeling.

Som en ekstra sikkerhet vil den eksisterende varmetank fortsatt være tilgjengelig, men være en reserveløsning i tilfelle uforutsette hendelser.

I forbindelse med denne løsningen ønsker vi også å installere energimålere i alle leilighetene slik at alle boenheter betaler de reelle kostnader for energien som går til oppvarming og varmtvann i stedet for en arealbasert avregning som i dag. Dette gir en rettferdig avregning av energiforbruket i forhold til dagens løsning og gir mulighet for eventuelt å spare kostnader ved redusert forbruk. Installasjonen av energimåler vil skje uten kostnad, men det påløper en månedlig serviceavgift som for de fleste vil kunne dekkes av mulig innsparing.

Dersom prosjektet realiseres, er utomhus anleggstid anslått til ca. 4 – 6 uker. Total installasjonstid er beregnet til ca. 3 mnd. fra oppstart.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Årsmøtet å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å gjennomføre forhandling og til å inngå avtale med Nære om installasjon og driftsavtale for energiløsning basert på bergvarme til erstatning for el-basert energi. Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre forhandling med Lyse eller andre aktuelle leverandører og inngå avtale om levering av energimålere som beskrevet i dette saksdokumentet.

Vedlegg

3. Bergvarmeanlegg (2).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Myklebust
- Sissel Marit Bue

Sissel har sittet i 2 år og har HMS som sitt hovedansvar.

Noe hun da vil fortsette med slik at det kommer opp og fungerer

Styrets årsrapport

Kvernstua Sameie - Styrets årsmelding 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Frode Meiltoft

Styremedlem, Åge Brudeseth

Styremedlem, Leiv Svenning

Styremedlem, Sissel Marit Bue

Selskapsinformasjon

Kvernstua Sameie har organisasjonsnummer 827091022.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er OBOS

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

E-post adresse til styret i Kvernstua sameie er:

kvernstua@styrerommet.no

Adresseinformasjon:

S. 419 KVERNSTUA SAMEIE
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse

Leverandører bør sende fakturaer som EHF til organisasjonsnummeret deres, eller som PDF til fakturamottak@obos.no

Sameiet, eiendommen og bygningene

Kvernstua Sameie ble stiftet 08.04.2021.

Sameiet består av 199 boligseksjoner, fordelt på 7 bygninger med adresse(ne) Kvernstua 1 – 7 og Kvernstujordet 1, 3, 5.

Eiendommen har gnr. 14, bnr. 3 i Nittedal kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Dette gjelder spesielt i alle fellesarealer, garasjeanlegg og lekeplasser.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i egen bolig, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr,

enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Styret har sendt ut et skjema for egenkontroll av utstyr og med prosedyrer for betjening av dette.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter i tillegg til flere møter med leverandører og servicepartnere.

Saker som har vært jevnlig til behandling er:

- Regnskap og budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold – snømåking, strøing, garasjevask mm

Av andre større saker som har vært behandlet i styret kan nevnes:

- Serviceavtaler – revisjon og oppfølging
- Skifte av forretningsfører fra BORI til OBOS
- Introduksjon av VIBBO beboerplattform
- Kontroll, feilsøking og feilretting av brann-varslings anlegget
- Kontroll, feilsøking og feilretting av sentralvarme anlegget
- Videreføre arbeid med ballsletta
- Oppgradering av fellesområdet
- Det har vært gjennomført en dugnad på fellesområdene.

Styret har gjennom året distribuert informasjonsskriv med status for pågående arbeid og prosjekter. Etter hvert vil slik informasjon sendes ut på VIBBO.

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 548 419.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

Felleskostnader

Styret vurderer kontinuerlig nivået på felleskostnader og vil eventuelt måtte foreta nødvendig justering for å sørge for tilstrekkelig inndekning. Det er budsjettert en mindre økning av felleskostnad for 2025.

Hva inngår i felleskostnader:

- Driftskostnader for sameiet
- o Strøm til fellesområder

- o Servicekostnader TOMA, vask av fellesområder, vaktmestertjenester, sommer og vintervedlikehold
- o Utgifter til diverse serviceavtaler, garasjeporter, lås og dører, heiser m.m.
- o Vannbåren varme og serviceavtaler for installasjoner i teknisk rom
- o TV/internett
- o Mm

Forsikringer

Bygninger

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Protector Forsikring, Polise nr. 8574968

Innbo

Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på VIBBO.

Kabel-TV og bredbånd

NOKAB

Nokab er en lokal leverandør, som kjøper signaler av Telia og distribuerer dette på eget fibernett.

Det er avtalt en pakke som ligger i faste utgifter. Ønskes flere kanaler etc ta kontakt med NOKAB og bestill, dette blir da fakturert beboer direkte.

Ved spørsmål eller problemer skal du kontakte Nokab direkte. Telefon til kundeservice: 6706 15 19, hverdager mellom kl. 08 – 16, kveldsåpent onsdager til 21, lørdag 10 – 16.

E-post: firmapost@nokab.no, www.facebook.com/norsk-kabel-tv

Driften av sameiet

I juni 2022 begynte innflytting i byggetrinn 2. Status ved utgangen av 2024 var at alle leiligheter er solgt og tatt i bruk.

Sameiet har avtale med TOMA når det gjelder renhold, snørydding, strøing, garasjevask, begrensede vaktmestertjenester, gressklipping/gartnertjenester, feiing av veier etc.

Styret for Kvernstua Sameie

April 2025

Til årsmøtet i Kvernstua Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvernstua Sameie som viser et overskudd på NOK 548 419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 31. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere ladeinntekter og innbetaling av oppstartskapital (for nye inn i sameiet).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær nedbetaling av lån i Sparebank 1.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

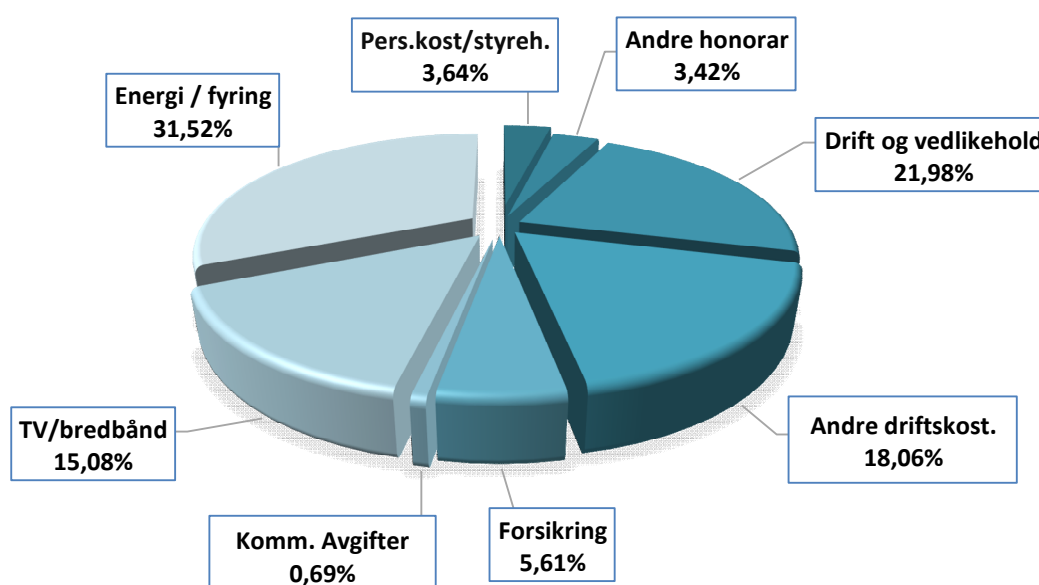
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 080 175.

Sektordiagrammet under kostnadsfordelingen i 2024:



BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KVERNSTUA SAMEIE
ORG.NR. 827 091 022, KUNDENR. 419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 586 292	6 669 472	7 422 000	7 835 000
Ladeinntekter EL-bil		256 274	211 687	180 000	180 000
Andre inntekter	3	211 689	76 937	175 800	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 054 254	6 958 097	7 777 800	8 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 135	-33 135	-33 135	-36 000
Styrehonorar	5	-235 000	-235 000	-235 000	-260 000
Revisjonshonorar		-9 038	-9 038	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-226 017	-214 896	-250 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-17 460	-10 774	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-1 620 935	-1 065 684	-780 000	-1 460 000
Forsikringer		-413 853	-397 860	-438 000	-450 000
Kommunale avgifter	8	50 903	-2 381	0	-60 000
Ladekostnader EL-bil		-146 295	0	0	-130 000
Energi/fyring		-2 323 719	-3 208 079	-3 000 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 111 764	-1 083 693	-1 111 800	-1 111 800
Andre driftskostnader	9	-1 331 322	-1 042 989	-1 238 600	-1 499 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 417 634	-7 303 529	-7 106 535	-8 016 800
DRIFTSRESULTAT		636 620	-345 432	671 265	198 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 184	3 407	0	0
Finanskostnader	11	-94 386	-99 891	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 202	-96 484	0	0
ÅRSRESULTAT		548 419	-441 916	671 265	198 200

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 548 419



KVERNSTUA SAMEIE
ORG.NR. 827 091 022, KUNDENR. 419

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175 591	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 055	798 256
Andre kortsiktige fordringer	12	62 348	64 274
Driftskonto OBOS-banken		2 508 813	0
Innestående i andre banker		317	3 291 896
SUM OMLØPSMIDLER		2 755 124	4 154 426
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 755 124	4 154 426
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 100 168	551 749
SUM EGENKAPITAL		1 100 168	551 749
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	980 007	1 818 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		980 007	1 818 592
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 689	0
Leverandørgjeld		631 070	1 282 370
Annen kortsiktig gjeld	14	190	501 715
SUM KORTSIKTIG GJELD		674 949	1 784 085
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 755 124	4 154 426
<hr/>			

Pantstillelse	0
Garantiansvar	0

Nittedal, 28.03.2025
Styret i Kvernstua Sameie

Frode Bjørn Meiltoft

Åge Brudeseth

Sissel Marit Bue

Leiv Erik Svenning



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 493 310
Kabel-TV/Bredbånd	1 112 469
Lån/Renter	427 866
Garasje bil/MC	382 747
Leie parkering	109 600
Andre innkrevde felleskostnader	60 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 586 292

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andre inntekter	180 873
Oppstartskapital	30 816
SUM ANDRE INNTEKTER	211 689

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 135

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 460
SUM KONSULENTHONORAR	-17 460

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-179 800
Drift/vedlikehold VVS	-62 164
Drift/vedlikehold elektro	-26 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 658
Drift/vedlikehold heisanlegg	-273 509
Drift/vedlikehold brannsikring	-340 733
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 389
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 430
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 620 935

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift (til gode)	99 768
Kommunale avgifter	-48 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	50 903

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-990
Annen leiekostnad	-650
Håndverktøy	-17 265
Nøkler, låser og skilt	-35 173
Annet driftsmateriale	-58 737
Vaktmestertjenester	-195 845
Renhold ved firmaer	-391 537
Snørydding	-416 525
Gressklipping	-154 091
Andre fremmede tjenester	-39 072
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kontorkostnader	-3 320
Telefon u/mva	-810
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-11 226
Øreavrunding	219
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 331 322

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 033
Andre renteinntekter	2 151
SUM FINANSINNTEKTER	6 184

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-93 866
Andre rentekostnader	-520
SUM FINANSKOSTNADER	-94 386

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderfakturering av 8 utløste alarmer, Kværnstua AS	52 340
Felleskostnader 4.kv.2024	10 008
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 348

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2023	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	181 408
Nedbetalt i år	838 585
	-980 007
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-980 007

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til boligbyggelaget (BORI)/Administrasjonskostnader	-190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-190

Vedlegg 2 til sak 6. Forslag til bomløsning for Kverstujordet



Sak 8

Bergvarme anlegg for Kvernstua Sameie.

Styret for Kvernstua Sameie er i dialog med firmaene Nære og Byggenergi om en mulig ny løsning for oppvarming av forbruksvann og vann til gulvvarme.

Løsningen baserer seg på en velkjent og godt utprøvd teknologi hvor energien for oppvarming skaffes fra bergvarme i stedet for elektrisitet. De fleste av oss kjenner til luft-til-luft varmepumper og den foreslåtte løsning er på mange måter tilsvarende bare at varme tas ut fra bakken i stedet for luften.

Det skal i denne forbindelse graves et antall brønner (i størrelsesorden 30) hvor det går rør som leder vann i et lukket system fra brønnene og til teknisk rom. Brønnene vil etter montering tildekkes og ikke være synlig fra overflaten.

På grunn av utomhus arbeide kreves det fullmakt fra Årsmøtet før en eventuell oppstart.

Den foreslåtte løsning vil være såkalt «grønn» dvs miljøvennlig og vi antar at vi med dette prosjektet vil kunne imøtekomme et eventuelt fremtidig krav fra myndighetene om en viss prosentandel egenprodusert energi og dermed unngå en mulig fremtidig investering. I tillegg vil Kvernstua Sameie få en ny miljø-klassifisering som gir fordeler i forhold til fremtidige finansielle behov.

Løsningen vil være uten investeringskostnader for Sameiet. Nære tar hele investeringen, garantiansvaret og løpende driftskostnader i kontraktens løpetid som i utgangspunktet er 20 år.

Driftskostnadene for å produsere varmt vann til oppvarming og forbruk vil være på samme nivå som i dag, men Kvernstua Sameie vil kunne terminere dagens serviceavtale med Bravida for teknisk rom unntatt sprinkleranlegget og systemet for varmefordeling.

Som en ekstra sikkerhet vil den eksisterende varmetank fortsatt være tilgjengelig, men være en reserveløsning i tilfelle uforutsette hendelser.

I forbindelse med denne løsningen ser vi også på muligheten av å installere energimålere i alle leilighetene slik at alle boenheter betaler de reelle kostnader for energien som går til oppvarming og varmtvann i stedet for en arealbasert avregning som i dag. Dette gir en rettferdig avregning av energiforbruket i forhold til dagens løsning og gir mulighet for eventuelt å spare kostnader ved redusert forbruk. Installasjonen av energimåler vil skje uten kostnad, men det påløper en månedlig serviceavgift som for de fleste vil kunne dekkes av mulig innsparing.

Dersom prosjektet realiseres, er utomhus anleggstid anslått til ca. 4 – 6 uker. Total installasjonstid er beregnet til ca. 3 mnd. fra oppstart.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å gjennomføre forhandlinger og til å inngå avtaler med Nære og Nære sine samarbeidspartnere om leveranse og installasjon av bergvarmeanlegg og energimålere som beskrevet i dette saksdokumentet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 419 Selskapsnavn: KVERNSTUA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gorm Benno Kirsten Berit Korvann

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag til bomløsning for Kverstujordet

Vi ønsker med montering av bom for området å begrense biltrafikken ned til et absolutt minimum, for vår alles sikkerhet og trivsel.

For

Mot

Sak 7 Bergvarme for Kvernstua Sameie

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å gjennomføre forhandling og til å inngå avtale med Nære om installasjon og driftsavtale for energiløsning basert på bergvarme til erstatning for el-basert energi. Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre forhandling med Lyse eller andre aktuelle leverandører og inngå avtale om levering av energimålere som beskrevet i dette saksdokumentet.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Knut Myklebust

Sissel Marit Bue



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

5206 Kvernstua Sameie

Protokoll for ordinært årsmøte 30.04.2024

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 59 stemmer

"Styreleder Frode Meiltoft velges til møteleder. Leiv Erik Svenning signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 59

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 59 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 59

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 6.958.097 (mot budsjett 5.906.644)

Utgifter: kr 7.400.013 (mot budsjett 5.396.804)

Resultat: kr -441.916 (mot budsjett 509.840)

Styrets forslag - Vedtatt med 57 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 57

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar er kr 235 000,-. Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar - Vedtatt med 55 stemmer

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 235 000,-"

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 56

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 5: Forslag fra styret til endring av vedtekter for Kvernstua Sameie (sak er oppdatert)

Det har kommet inn forslag fra eier om endring av de vedlagte retningslinjene for garasjen. Endringen gjelder fjerning av setning under punkt 2. Garasjeanlegg, beskrivelse og organisering/styring, avsnitt 2, siste setning som lyder:

"Styret har, i forhold til bruk og etterspørsel, anledning til å omdisponere innendørs gjesteplasser enten ved kortsiktig fremleie eller salg til beboere".

Styret har valgt å ta forslaget til følge og setningen fjernes i sin helhet fra de vedlagte retningslinjene for garasjen.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar de retningslinjer som er gitt i vedlagte dokument "RETNINGSLINJER FOR BRUK AV GARASJEPLASS I KVERNSTUA SAMEIE 04.24" som vedlegg til vedtektene for sameiet.

Alternativ 1 - Vedtatt med 53 stemmer

"Endring av vedtektene godkjennes av årsmøte"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 53
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 6: Vedtektsendring punkt 6.1 Styrets sammensetning

Styret foreslår endring av vedtektene punkt 6.1 at det ikke skal velges varamedlem.

Punkt 6.1 Styrets sammensetning lyder som følger:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger sitter i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt styre til realsameiet (garasjen).

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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."

Denne foreslås endret til:

"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."

Alternativ 1 - Vedtatt med 55 stemmer

Vedtektsendringen godkjennes

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 57
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Styreleder Frode Meiltoft og styremedlem Leiv Erik Svenning er på valg i år.
Begge stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Styreleder (2 år)

Frode Meiltoft **Valgt**

Totalt antall stemmer: 53

Styremedlem (2 år)

Leiv Erik Svenning **Valgt**

Totalt antall stemmer: 51

Ordinært årsmøte 30.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Meiltoft, Frode Bjørn

2024-05-01

Svenning, Leiv Erik

2024-05-01

Identifikasjon

 Meiltoft, Frode Bjørn

Identifikasjon

 Svenning, Leiv Erik

**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 2025 (etter 1 juli og redusert mva for vann og avløp)

Gnr.:	14	Bnr.:	3	Fnr.:		Snr.:	120
Adresse:	Kvernstujordet 5						
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 4 501
Målerleie	Kr 451
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 335
Abonnementsgebyr avløp	Kr 2 873
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m ³	Kr 29,29
Forbruksgebyr avløp per m ³	Kr 36,50

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.**Normalt forbruk er cirka 50 m³ 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 UTOLEVERING 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.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Rune Slaastad

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

18/02813-68

06.06.2023

Oppgis ved alle henvendelser

Ferdigattest - 14/3 - Kvernstua og Kvernstuveien (byggetrinn 2) - Leilighetsbygg C, D og E

Tiltakets type og art: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer / Ny bolig - boligformål over 70 m²

Tiltakets adresse: Eiendommen 14/3/0/0 har ikke adresse.

Gnr./bnr./fnr./snr.: 14/3/0/0

Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS, Rune Slaastad, Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO

Tiltakshaver: KVÆRNSTUA AS, Jernbanegata 8, 2004 LILLESTRØM

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for leilighetsbyggene C, D og E i byggetrinn 2, mottatt 25.4.2023.

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 25.4.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til pbl. § 21-10.

Vurdering av benyttet kledning i byggetrinn 2 følger av brannteknisk premissnotat (10213710-RIBr-RAP-001 rev. 08 datert 20.10.2022) utarbeidet av Multiconsult. Det henvises i den anledning til konklusjon i notat 10213710-01-RIBr-NOT-002, hvor det er

foretatt en egen fraviksbehandling av royalimpregnert trekledning. Avvik vedrørende brannhemmende trekledning er ansett som lukket.

Det er gitt ferdigattest i sak 20/01934 og 21/00929.

Det foreligger signert overtagelsesprotokoll for kommunal overtagelse av VA-anlegg inkludert pumpestasjon.

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 25.4.2023, er mottatt.

Sluttrapport for avfallshåndtering datert 25.10.2022 er mottatt.

Andre forhold

Det er ikke etablert pipeløp i leilighetene. Varmesystem er i søknad om ferdigattest angitt å være elektrisk energiforsyning med vannbåren gulvvarme/radiator og elektriske varmekabler.

Kopi av vedtaket oversendes Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS til orientering.

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 per post til Byggesak, Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Gry Andreassen

*Avdelingsleder byggesak
Byggesak*

Aud Irene Johansen

*saksbehandler, Ingeniør
Byggesak*

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til:

*NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
KVÆRNSTUA AS, Jernbanegata 8, 2004 LILLESTRØM*

Nabolagsprofil

Kvernstujordet 5 - Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mo senter Totalt 7 ulike linjer	9 min	0.7 km
Mostua Linje 386	9 min	0.7 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	26 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min	23.2 km
Hovedøya Linje B1, B2	34 min	28.6 km

Skoler

Rotnes skole (1-7 kl.) 490 elever, 23 klasser	15 min	1.3 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 19 klasser	12 min	1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	7 min	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

- Bjertnes vgs - Akershus fylkeskommu... 7 min
- Rotnes Kirke og Kulturverket Flamme... 13 min

«Nærhet til marka og byen!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

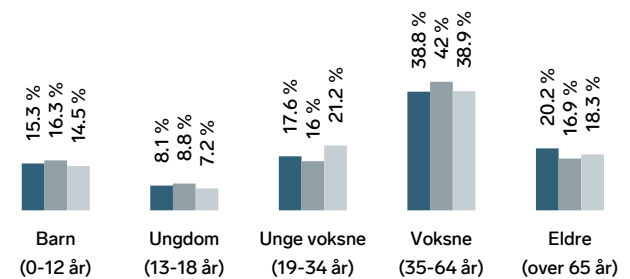
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjertnes/Nygård	1 931	872
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	0.8 km
Rotnes Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	13 min	1.1 km
Kruttverket Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	18 min	1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Nittedal	10 min
Rema 1000 Nittedal	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



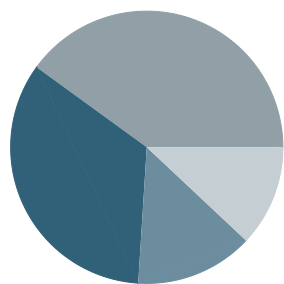
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Nittedal sentralidrettsanlegg	8 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.7 km
Bjertneshallen - flerbrukshall	8 min
Aktivitetshall	0.7 km
Myrens Treningssenter Mosenteret	9 min
Nittedal Helsestudio	16 min

Boligmasse



- 34% enebolig
- 40% rekkehus
- 12% blokk
- 14% annet

«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»

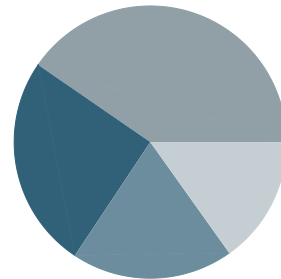
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mosenteret Nittedal Senter	9 min
Apotek 1 Nittedal	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



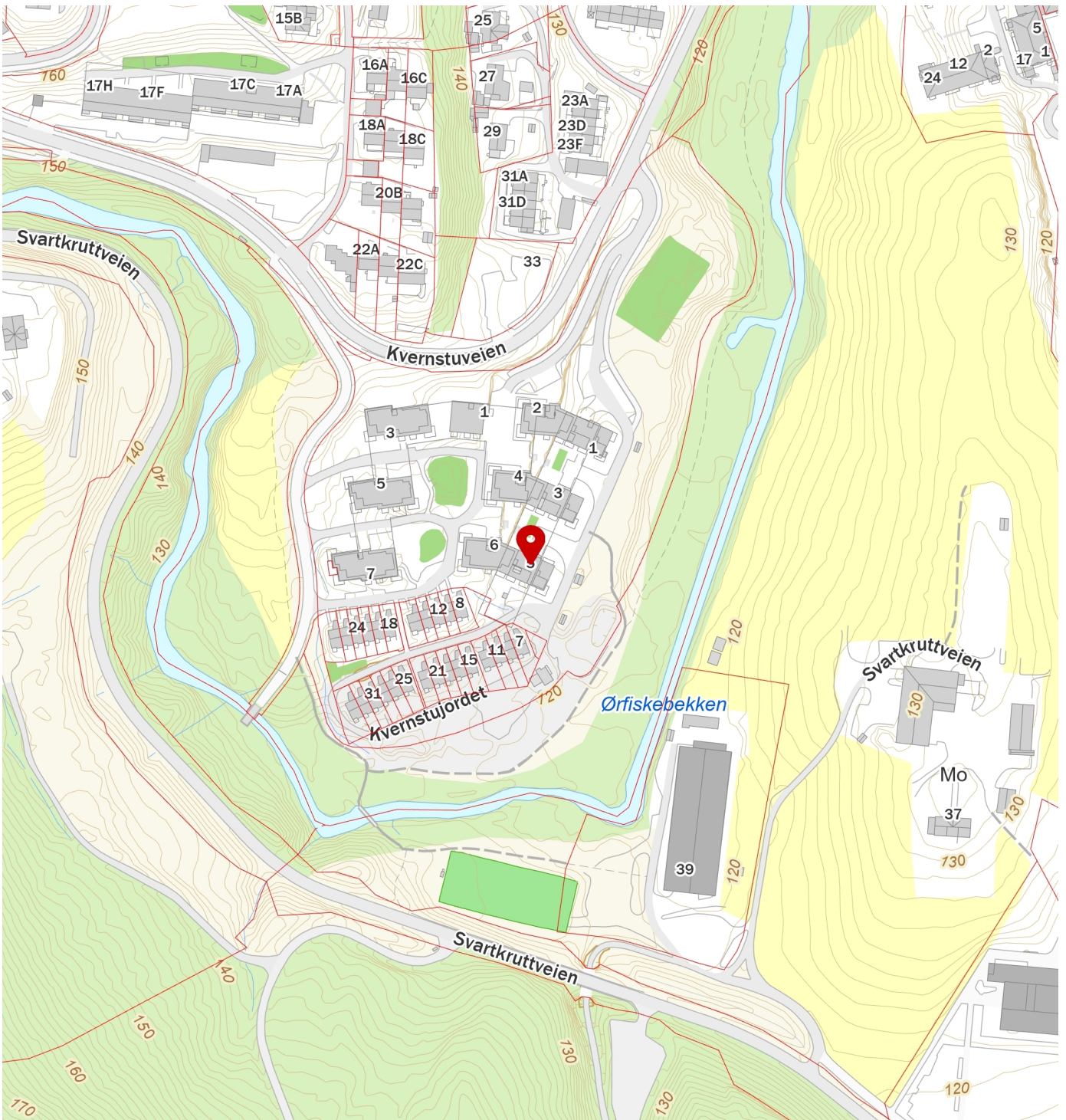
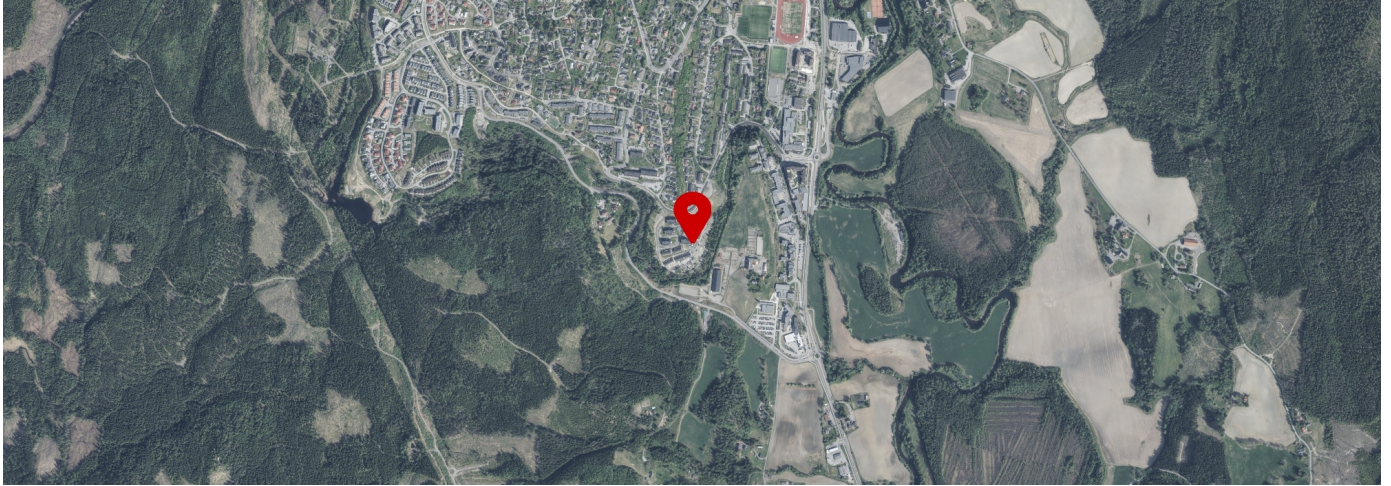
0%

43%

- Bjertnes/Nygård
- Rotnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





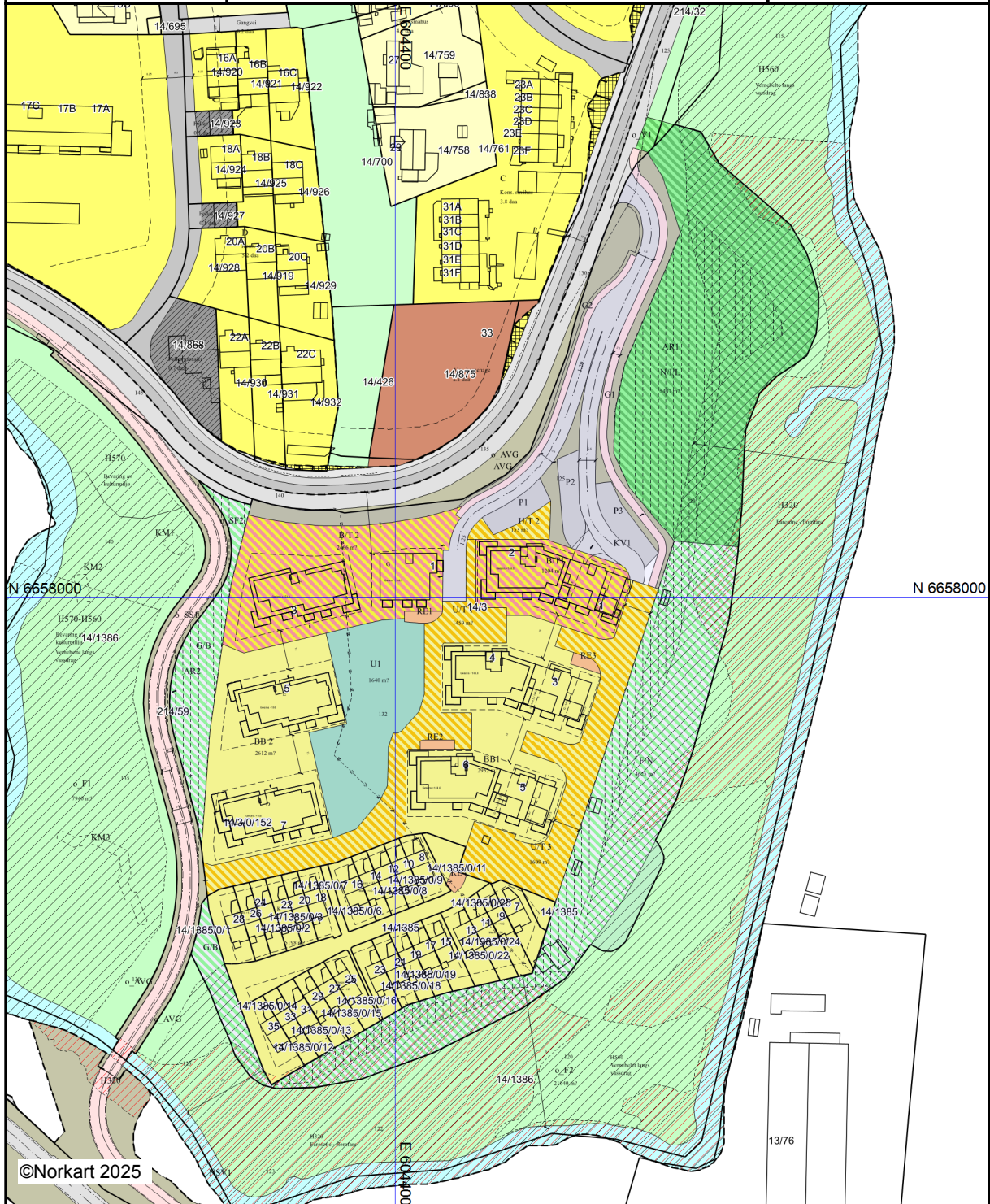
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/3/0/120
Adresse: Kvernstujordet 5
Dato: 28.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.