

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nitteberglia 77
2007 KJELLER
Gnr./Bnr.: 33/68
Lillestrøm kommune

Rapportdato: 09.10.2026
Befaringsdato: 07.10.2026
Referansenummer: 15086510

Areal

Halvpart av tomannsbolig
Bruksareal: 204 m² (BRA-i: 170 m²)

Totalt bruksareal: 204 m² (BRA-i: 170 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Huso
99225624

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.10.2026
Referansenummer	15086510
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0374
Hjemmelshaver/selger	Benjamin Noel Rixon
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Benjamin Noel Rixon
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	09.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Nitteberglia 77
Postnummer/sted	2007 KJELLER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	33/68
Seksjonsnr.	29
Tomt	Eiet tomt: 204 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Halvpart av tomannsbolig	2019		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert oppkjørsel, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2019. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Balkong/terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder

Underetasje: Entré, soverom, bad, vaskerom, garasje og to boder.
1. etasje: Spisestue, kjøkken, bad og to soverom. Adkomst til balkong fra spisestue.
2. etasje: Stue, toalettrom, soverom og bod. Adkomst til takterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Halvpart av tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	29	4		33	51
	Stue, toalettrom og soverom.	Bod			Takterrasse
1.etasje	89			89	24
	Spisestue, kjøkken, bad og to soverom.				Balkong og frittliggende terrasse.
Underetasje	52	30		82	
	Entré, soverom, bad, vaskerom og bod.	Garasje og bod.			
SUM	170	34		204	75
	Total bruksareal: 204 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Underetasje: 2,40 meter i entré og 2,41 meter på soverom.
1. Etasje: 2,39 meter i spisestue og 2,41 meter på bad.
2. Etasje: 2,44 meter i stue og 2,45 meter på soverom.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 6 m2 (TBA).
Takterrasse i 2.etasje oppmålt til 51 m2 (TBA).
Frittliggende terrasse er oppmålt til 18 m2 (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 29.10.2019.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt service for ventilasjonsanlegget, datert 27.08.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon vedrørende bekjempelse av skjeggkre, datert 08.01.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt diverse FDV-dokumentasjon fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1

Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av badekar med avløpsrør tilkoblet sluket vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 5,6 prosent, ved 25,2 celsius med duggpunkt på 28,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk under badekar



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i dusj



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1

Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det er vurdert at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (skap i entré). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 42,0 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på 7,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vegghengt benkeplate. Gulvstående høyskap. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

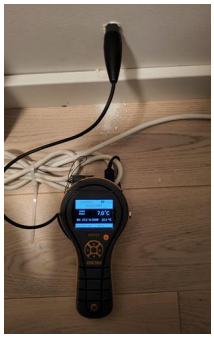
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er fremlagt dokumentasjon på at det er benyttet våtromssparkel og våtromsmaling på vaskerommets veggflater. Disse produktene er godkjent som vanntettende/vannavvisende produkter som kan brukes i våtsoner.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 37,2 prosent, ved 22,3 celsius med duggpunkt på 7,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom - 2.etasje

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det er vurdert at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i underetasjen. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod ved garasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

TG 1	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)	Ifølge eier har varmesentralanlegget gjennomgått service.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Sponplater i bod. Gulvvarme i alle innvendige rom (ikke i bod). Malte veggflater og finerplater i bod. Malte flater i himling og ubehandlet gips i bod. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Malte flater i himling med downlights i spisestue og kjøkken. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett og fliser og støpt gulv i garasje og utebod. Gulvvarme i alle rom bortsett fra garasje og utebod. Malte veggflater og flater med finer i garasje og utebod. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TGIU	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	På grunn av konstruksjoner med gips rett på grunnmur er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på forhøyede verdier.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje - 1.etasje - Underetasje

TG 1	2.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På 2 meter er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1.etasje	I spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	Underetasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner og lettklinkerblokker. Ytterkledning av stående trekledning og malt mur.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Utvendig tekket med asfaltpapp fra byggeår. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak

TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Balkonger - 1.etasje

Utgang fra spisestue til balkong på 6 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning, solskjerming og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting - Takterrasse

Utgang fra stue til terrasse på 51 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter. Gulvoverflater belag med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Terrassen har en utvendig bod på 4 m2.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting - Frittliggende terrasse

Frittliggende markterrasse på på tomten på 18 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Byggegrunn er skjult og ikke nærmere undersøkt, men ifølge eier er boligen bygget på en byggegrunn bestående av stein/fjell.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

TG 1	Grunnmur og fundament	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig terreng.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Beslag som toppavslutning. Synlig utvendig isolasjon. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt i to nivåer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ja. Eier informerer om at det har vært problemer med varmegang i det elektriske anlegget. Forholdet har blitt utbedret av fagkyndige.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vaskerom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

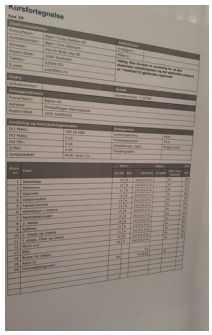
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Godkjente byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Fremlagt tegning på gasstetting og brannskiring av garasje.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99225624

Egenerklæring

Nitteberglia 77, 2007 KJELLER

04 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nitteberglia 77	Nitteberglia 77	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2019

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.

Siden november 2019

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

Protector Forsikring ASA-24, 3843356

Informasjon om selger

Selger

Rixon, Benjamin Noel

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

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod det som så ut som fuktskjolder i taket på kjøkkenet, i 2024. Gipstaket ble åpnet av fagfolk fra utbygger, Bakke AS. Det ble undersøkt i takkonstruksjonen over, og det viste seg å være kondens fra kjøkkenvifte, IKKE fukt. Det har ikke vært noen tegn til fukt siden, og saken er avsluttet Bakke AS sin side.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Beising av hus

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Beiset huset med 2 strøk

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rad Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Beising av hus ett strøk.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rad Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

En sikring hadde ikke blitt festet godt nok, hvilket førte til varmegang. Dette ble utbedret av elektrikeren som satte opp sikringsskapet.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringen som det hadde vært varmegang i.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Tores Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn to nye spotter på kjøkken og byttet alle spot lamper til dim to warm

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asto Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonsanlegg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AT Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert Aircondition på soverom.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evendo Teknikk AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2026

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Demontering og fjerning av aircondition satt opp i 2021.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selen Varmepumpe Service AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble observert i gangen i 1 etg. et par år etter innflytning.
Skjeggkre ble profesjonelt bekjempet av Anticimex i januar 2024, og det har ikke vært tegn til skadedyr siden.

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 **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

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

Skriv opplysningene her:

Montert utvendige sceens i 2020. Arbeidet ble utført av faglærte fra Lady Solskjerming.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 24241826

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Benjamin Noel Rixon	**2026-10-04**

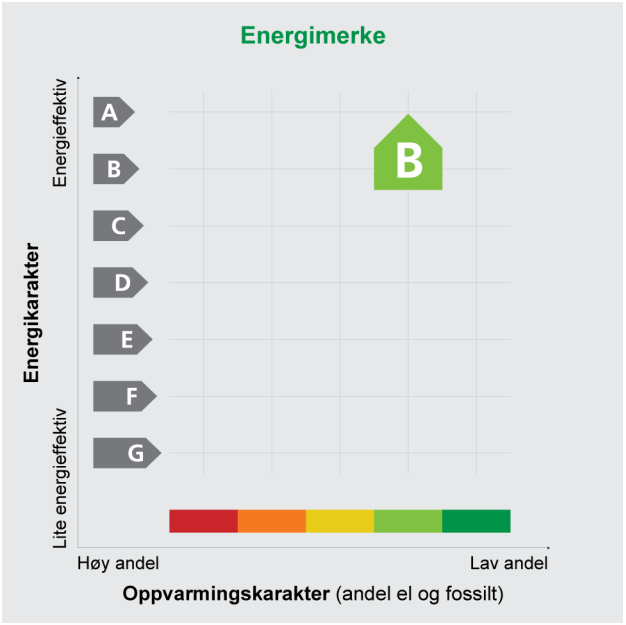
Identification

Benjamin Noel Rixon

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nitteberglia 77
Postnr	2007
Sted	Kjeller
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	68
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1065651
Dato	21.10.2019



Innmeldt av	Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	REKKEHUS
Byggeår:	2019
BRA:	176,0
Dato for lekkasjetall-måling:	01.01.2016
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 180101

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nitteberglia 77
Postnr/Sted: 2007 Kjeller
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.10.2019 15:18:13
Energimerkenummer: A2019-1065651
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Gnr: 33
Bnr: 68
Seksjonsnr: 29
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2019
Areal yttervegger	185,180 m²
Areal tak	85,000 m²
Areal gulv	85,700 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33,620 m²
Oppvarmet BRA	176,000 m²
Totalt BRA	176,000 m²
Oppvarmet luftvolum	422,500 m³
U-verdi for yttervegger	0,196 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,080 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,136 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,812 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,102 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,000 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.01.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,990 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,990 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,430 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	26,614 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,500 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,082
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,755
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme, Vannbåren golvvarme, og tappevann, bolig; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,013
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,960
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,987
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,944

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	21.10.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	180101
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Energirådgiver

Firma	Bakke AS
Navn person	Dag-Einar Hellerud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18960,318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,729 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12860,010 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,729 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18960,318 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6192,961 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	12767,356 kWh/år
Biobrensel	0,000 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	18960,318 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,5 %

Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjonerings- begjæring m.m.

V E D T E K T E R

for

Nitteberglia Boligsameie
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet ……..

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Nitteberglia Boligsameie

Sameiet består av 29 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 68 i Skedsmo Kommune,
Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

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

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

Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal iht arealplankart dat 27.5.2016, benevnt som F2, F3, F4 og gnr 33 bnr 42. Fellesområdet bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Lillestrøm Panorama. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter total BRA.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

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

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

(5) Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelle registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier

3-2 Trivselsregler

Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal

ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med fargekode:

Seksjon 1-14 XXXX
Seksjon 15-19 XXXX
Seksjon 20-23 XXXX
Seksjon 24-29 XXXX

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

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

(3) Vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) 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.

(2) 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 seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Fjernvarme fordeles etter BRA. Det er mulig å avregne individuelle målere dersom det installeres fjernavleste målere.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Lillestrøm Panorama Felleseiendom) fordeles mellom sameiene/boligselskapene på eiendommen Lillestrøm Panorama etter BRA. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

(5) TV og internett fordeles etter nytte.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer 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 seksjonseiermøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. 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 avtale med forretningsfører (avtale med forretningsførsel inngått for 5 år), drift o.l

---

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00303-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.11.2020

Nitteberglia 50-86 & 59-77, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 68 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGESAK NORGE AS
Tiltakshaver:	NITTEBERG PANORAMA ØST AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg eneboliger, tomannsboliger og rekkehus
BRA (NS 3940):	4562,7 m^2
Antall nye boenheter:	29 stk

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.01.2019 og endringstillatelse datert 16.05.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedtak
19/8	20.01.2019	Tillatelse m/dispensasjon
19/410	16.05.2019	Endringstillatelse
19/890	15.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/090	21.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/937	29.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/939	29.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/1027	22.11.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/1028	25.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/1029	25.10.2019	Midlertidig brukstillatelse
19/1075	17.12.2019	Midlertidig brukstillatelse
20/303-2	28.01.2020	Midlertidig brukstillatelse
20/303-6	20.02.2019	Midlertidig brukstillatelse
20/303-7	26.02.2020	Midlertidig brukstillatelse
20/303-10	06.02.2020	Midlertidig brukstillatelse

20/303-11	16.03.2020	Midlertidig brukstillatelse
20/303-13	16.04.2020	Midlertidig brukstillatelse
20/303-17	07.05.2020	Midlertidig brukstillatelse
20/303-20	15.05.2020	Midlertidig brukstillatelse

Ansvar
Gjennomføringsplan versjonnr. 19, datert 24.09.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20 - 1 bokstav d.

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

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

Med hilsen

Randi Skjelle
Rådgiver

Per Egil Johnsen
Overingeniør
peregil.johnsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NITTEBERG PANORAMA ØST AS

Nabolagsprofil

Nitteberglia 77 - Nabolaget Kjeller - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Holtveien Linje 340	7 min 0.6 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	4 min 2.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	10 min 4.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kjeller skole - Lillestrøm Kommune	13 min
Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

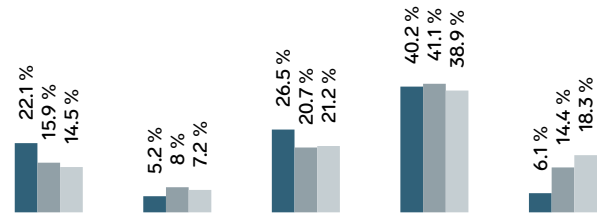
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kunnskapsbyen barnehage (0-5 ... 135 barn	5 min 0.4 km
Toppen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km
Riisløkka barnehage (1-5 år) 182 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Holt Vestvollen PostNord	17 min 1.6 km
Rema 1000 Holt Vestvollen Post i butikk	18 min 1.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

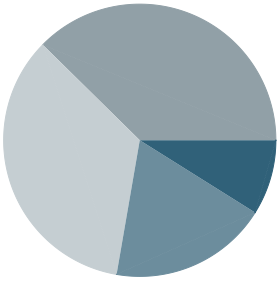
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Skedsmovollen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.4 km	
Sollia terrasse - balløkke Ballspill	18 min 1.5 km	
Lillestrøm Arena	7 min	
Sterkere Trening	7 min	

Boligmasse



- 9% enebolig
- 38% rekkehus
- 35% blokk
- 19% annet

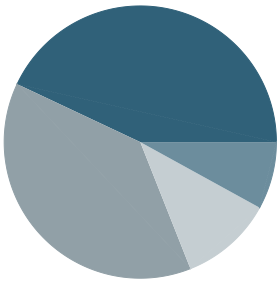
«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

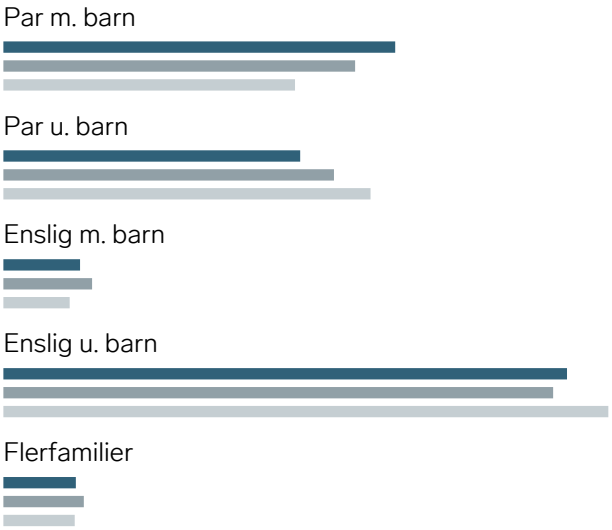
Lillestrøm Torv	8 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 8% 16-18 år

Familiesammensetning

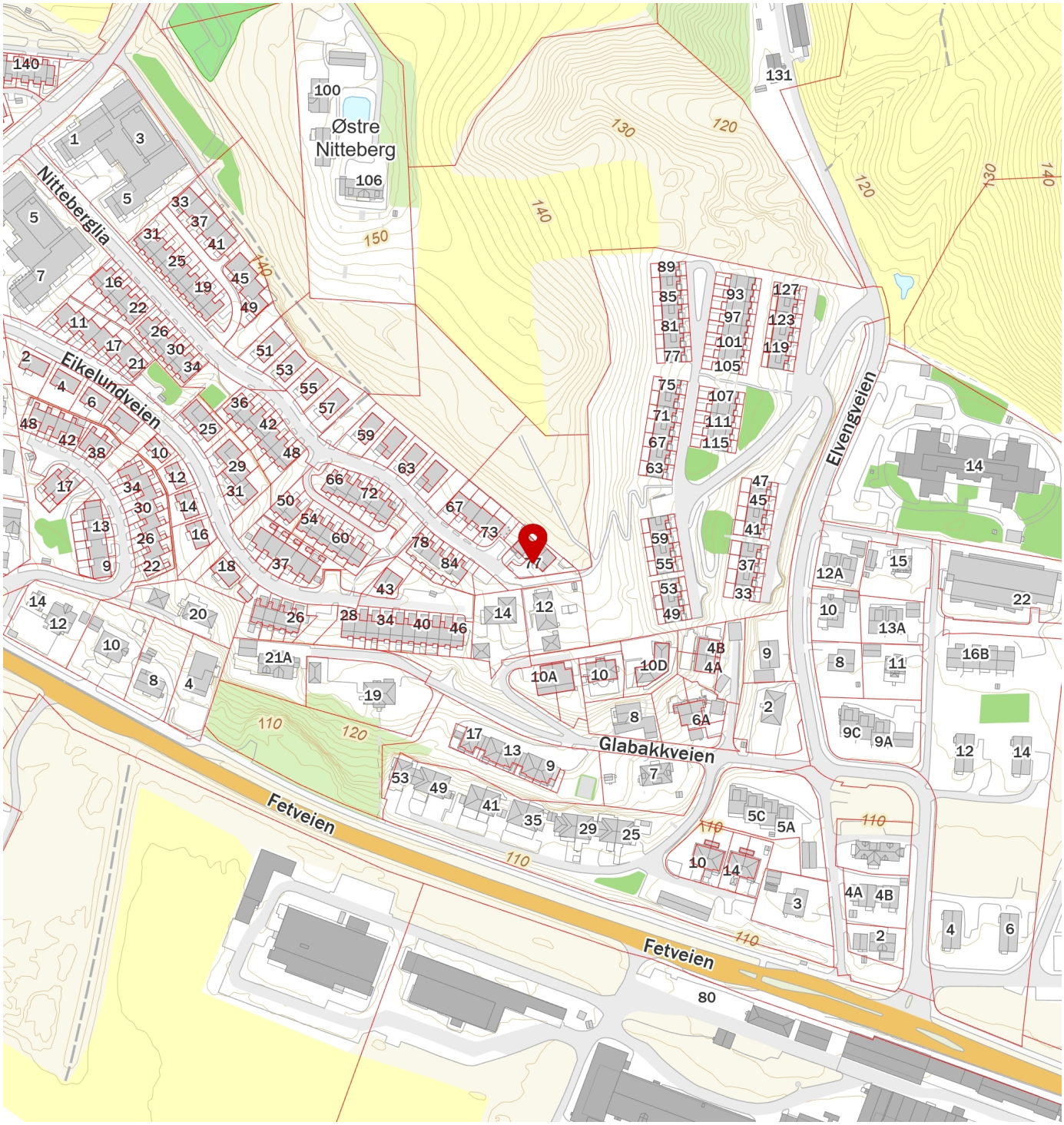


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innkalling til

Ordinært årsmøte 05.05.2026

5127 Nitteberglia Boligsameie

DATO

5. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Småflyhavna, Storgata 100, 2007 Kjeller (Kjeller Flyhistoriske Forening)

Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2026 for 5127 Nitteberglia Boligsameie

Møtested: Småflyhavna, Storgata 100, 2007 Kjeller (Kjeller Flyhistoriske Forening)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 5127 Nitteberglia Boligsameie

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Innkommende sak

Sak 7: Orientering om godkjente tilbygg i sameiet

Sak 8: Innkomende sak

Sak 9: Utvendig beising av boligene

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Joachim Tofthagen velges som møteleder. Erik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: 1 292 458 (mot budsjett 1 157 031)
Utgifter: 1 210 512 (mot budsjett 1 004 998)

Resultat: 93 657 (mot budsjett 152 033)
Disponible midler pr 31.12: 653 682

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Fjernvarmkostnaden var cirka 150' dyrere enn budsjett, 50' i bidrag til Felleseiendom og cirka 40' merforbruk på fellesområdene. Vi fikk inn 79' som var overfakturert fra Akershus Energi for flere år siden og 11' i renteinntekter som reddet inn overskuddet.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret har i sitt budsjett satt opp 35.000,- som internt fordeles mellom styremedlemmene. Dette er samme sum som ble vedtatt for forrige periode.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 35.000,-

Sak 5: Personvalg

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Erik Apalnes Bolstad

Kandidater til Varamedlem (2 år)

Benjamin Rixon

Sak 6: Innkommende sak

Lagt frem av Yervand Stepanyan (oversatt fra engelsk):

1. Kan vi få lavere egenandel på vår nåværende husforsikring?

Akkurat nå har vi en egenandel på 12 000 kr på husforsikringen vår, og jeg synes den erfor høy. De siste månedene har vi hatt et par problemer med ulike anlegg i huset vårt ogprøvd å få dem reparert gjennom husforsikringen. Da innså jeg at egenandelen faktisk er12 000, og at vi i alle tilfellene måtte betale selv.

Etter min mening er den nåværende egenandelen for høy. Husene våre blir eldre, og det begynner å bli behov for mange reparasjoner. Med en så høy egenandel virker det som om vår nåværende husforsikring bare vil dekke «totalødeleggelser» av husene våre.

2. Kan vi tegne private husforsikringer selv (de som ønsker det) i stedet for den nåværende eller som erstatning?

På grunn av den svært høye egenandelen i vår nåværende husforsikring prøvde jeg å tegne vår egen private forsikring, og har noen svært gode alternativer for vårt eget hus. Men det viser seg at med våre nåværende regler kan husene ikke ha egne private forsikringer hvis sameiet har en felles forsikring for alle.

Hvis det ikke er mulig å redusere den nåværende egenandelen, kan vi da gjøre det mulig å ha egne private forsikringer parallelt med eller som erstatning for den nåværende felles forsikringen for de som ønsker det?

3. Kan vi opprette en digital mappe for dokumenter som er felles for alle, men som lagres hos styret?

I tråd med våre nylige erfaringer trengte vi navnet og kontrakten til husforsikringen vår, men det tok svært lang tid før jeg først fikk tak i navnet på selskapet, og deretter kontrakten etter noen uker.

Kanskje vi kan ha en digital katalog (Google Drive? annet?) der vi kan lagre alle dokumentene som er felles for alle husene våre.

4. Kan vi få styrets arbeids-e-postadresse og kanskje også telefonnumrene til

styremedlemmene, festet i Facebook-gruppen for enklere og raskere tilgang, slik at alle kan få et raskt svar på sine henvendelser?

Det var noen tilfeller hvor vi trengte informasjon eller hadde spørsmål/henvendelser til styret, men det tok veldig lang tid før vi klarte å få tak i dem.
Først sendte vi en forespørsel til en e-postadresse, som viste seg å ikke være i bruk.
Deretter spurte vi i Facebook-gruppen. Etter en stund fikk vi en fungerende e-postadresse å sende spørsmålet til. Det tok faktisk ganske lang tid før vi endelig fikk den informasjonen og dokumentene vi trengte.

Styrets forslag

1. Vi kan bruke 2026 til å undersøke ny avtale på forsikring.

2. Vi ser ikke på dette som aktuelt da vi er et sameie med felles gårds- og bruksnummer.

3. Styret vurderer mulighetene som ligger i den digitale løsningen fra Bori.

4. Dette kan styret ta tak i.

Sak 7: Orientering om godkjente tilbygg i sameiet

Lagt frem av styret.

Styret orienterer om at to seksjoner i sameiet har fått godkjent søknad om tilbygg fra Lillestrøm kommune. Dette gjelder adressene Nitteberglia 73 og 76.

I forbindelse med byggesøknadene har styret avgitt uttalelse til kommunen. Styret har, etter gjennomgang av de fremlagte planene, vurdert at tiltakene ikke vil ha negativ innvirkning på sameiets fellesarealer eller øvrige beboere. Styret har derfor ikke hatt innvendinger til utbyggingene.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Saken tas til orientering

Sak 8: Innkomende sak

Innsendt av Marianne Vikås:

Beplantning av skråninger bak boligene som grenser til Felleseiendom.

Det foreslås at beboere i de bakerste husene (Nitteberglia 59, 61, 63, 65, 67, 69, 70, 73, 75, 77) får mulighet til å beplante og gjøre enkel opparbeidelse av skråningene bak boligene på Felleseiendom sin tomt. Området er felles eid av flere sameier, og tiltak forutsetter derfor godkjenning fra Felleseiendom.

Tiltaket gjelder kun enkel beplantning/rydding, uten faste installasjoner, og må ikke hindre drift eller vedlikehold. Beboer står selv ansvarlig for gjennomføring og vedlikehold.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Styret tar det til ettertning og sjekker med Felleseiendom.

Sak 9: Utvendig beising av boligene

Styret vurderer at det er behov for utvendig beising av boligene i sameiet. I henhold til vedtektene er dette den enkelte seksjonseiers ansvar.

For å legge til rette for en enklere og mer kostnadseffektiv gjennomføring, vil styret undersøke muligheten for å innhente felles tilbud – både på innkjøp av beis til egen bruk og på utførelse av beising fra leverandør. Den enkelte står fritt til å benytte seg av tilbudene.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret gis fullmakt til å innhente felles tilbud på innkjøp av beis og på utvendig beising. Den enkelte seksjonseier står fritt til å benytte seg av tilbudene, og kostnader bæres av den enkelte.

Nitteberglia Boligsameie - Styrets årsberetning 2025

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Joachim Tofthagen, Nitteberglia 59
Styremedlem, Daniel Gunnholt Aasen, Nitteberglia 76
Styremedlem, Erik Apalnes Bolstad, Nitteberglia 74
Varamedlem, Benjamin Rixon, Nitteberglia 77

Selskapsinformasjon

Nitteberglia Boligsameie har organisasjonsnummer ***823973462***

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 ***BORI BBL.***

Revisor er statsautorisert revisor ***SLM Revisjon AS***, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Sameiet ønsker å motta EHF.
EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer:
823973462.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stilles slik:
Nitteberglia Boligsameie, 823973462.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Nitteberglia Boligsameie ble stiftet 23.10.2019.
Sameiet består av 29 boligseksjoner, fordelt på 10 bygninger med adresse(ne) Nitteberglia 50-52, Nitteberglia 54-62, Nitteberglia 66-76, Nitteberglia 78-86, Nitteberglia 75-77, Nitteberglia 67-73, og eneboligene Nitteberglia 59/61/63/65.

I tillegg er det ingen næringsseksjoner

Eiendommen har gnr 33, bnr 68 i Lillestrøm kommune.
Videre har vi deleierskap i Lillestrøm Felleseiendom, som disponerer felles områder for alle sameiene, samt fjernvarmeanlegget.

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 å gjøre i sameiet.

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

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

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 26.05.2025 har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker. Blant annet::
• Budsjettering
• Regulering av felleskostnader
• Løpende vedlikehold
• Dugnad / opparbeiding av fellesområder

Omsetning av boliger:

Vi har i perioden fått nye naboer på adressene;
◦ Nitteberglia 52
◦ Nitteberglia 54
◦ Nitteberglia 80
◦ Nitteberglia 84

Velkommen til oss!

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Nitteberglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 213 382	1 227 869	1 157 031	1 365 531
Annen driftsinntekt	2	79 076	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 292 458**	**1 227 869**	**1 157 031**	**1 365 531**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	39 935	39 935	40 000	40 000
Konsulenttjenester	4	85 443	81 241	85 500	89 505
Kontingenter		2 200	2 130	2 500	3 000
Rep og vedlikehold	5	63 729	53 932	22 000	48 000
Forsikringer		140 088	138 778	150 000	153 999
Energi og fyring	6	558 632	585 270	404 999	606 000
Kabel-TV og telefoni		173 652	169 891	174 000	182 499
Driftskostnader	7	18 375	26 250	30 000	30 000
Kostnader til fellessameier		125 788	74 259	69 999	120 000
Andre driftskostnader	8	2 670	22 745	26 000	3 999
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	500	0	0
Sum driftskostnader		**1 210 512**	**1 194 932**	**1 004 998**	**1 277 002**
Driftsresultat før finansposter		**81 945**	**32 937**	**152 033**	**88 529**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 144	1 221	0	0
Finanskostnad		432	0	0	0
Sum finansposter		**11 712**	**1 221**	**0**	**0**
Årsresultat		**93 657**	**34 157**	**152 033**	**88 529**
Overført til annen egenkapital	9	93 657	34 157	0	0
Sum disponering		**93 657**	**34 157**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Nitteberglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		12 735	0
Kundefordringer		81 185	76 989
Sum fordringer		93 920	76 989
Bankinnskudd, kasse o.l.		653 682	592 673
Sum omløpsmidler		**747 602**	**669 662**
SUM EIENDELER		**747 602**	**669 662**

Balanse 31.12.2025

Nitteberglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	619 185	525 527
Sum egenkapital		**619 185**	**525 527**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 663	142 585
Annen kortsiktig gjeld	10	1 755	1 549
Sum kortsiktig gjeld		128 418	144 134
Sum gjeld		**128 418**	**144 134**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**747 602**	**669 662**

Nitteberglia Boligsameie

Joachim Vikås Tofthagen Styrets leder	Daniel Gunnholt Aasen Styremedlem	Erik Apalnes Bolstad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 29 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.33.68 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	581 565	583 056	583 032	583 032
Kabel TV/bredbånd	177 304	175 450	174 000	182 499
Fjernvarme	454 513	469 363	399 999	600 000
Sum felleskostnader	**1 213 382**	**1 227 869**	**1 157 031**	**1 365 531**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	79 076	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**79 076**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder tilbakebetaling av tidligere dobbeltutbetaling knyttet til krav fra Akershus Energi Varme AS i 2023.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	5 000	5 000
Sum lønnskostnader	**39 935**	**39 935**	**40 000**	**40 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 625	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar	80 294	76 616	80 000	83 505
Andre forvaltningstjenester	149	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**85 443**	**81 241**	**85 500**	**89 505**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	0	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	46 150	25 154	20 000	20 000
Dugnadskostnader	7 579	1 178	2 000	6 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	17 599	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	0	12 000
Sum vedlikeholdskostnader	**63 729**	**53 932**	**22 000**	**48 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	5 112	4 703	5 000	6 000
Fjernvarme	553 520	580 567	399 999	600 000
Sum energi og fyring	**558 632**	**585 270**	**404 999**	**606 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	18 375	26 250	30 000	30 000
Sum driftskostnader	**18 375**	**26 250**	**30 000**	**30 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader	0	20 344	20 000	0
Inventar	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	3 000	3 999
Sum andre driftskostnader	**2 670**	**22 745**	**26 000**	**3 999**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	525 527	491 370
Tilført til/fra EK fra årets resultat	93 657	34 157
Sum opptjent egenkapital 31.12	619 185	525 527
Annen egenkapital 31.12	619 185	525 527
Sum egenkapital 31.12	**619 185**	**525 527**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til	0	1 131
Andre påløpte kostnader	709	418
Forskuddsbetalt husleie	1 046	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 755**	**1 549**

Andre påløpte kostnader gjelder krav mottatt i desember 2025 med forfall i januar 2026.

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**525 527**	**491 370**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	93 657	34 157
B. Årets endring i arbeidskapital	93 657	34 157
C. Arbeidskapital 31.12	**619 185**	**525 527**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	747 602	669 662
- Kortsiktig gjeld	128 418	144 134
= Arbeidskapital 31.12	**619 185**	**525 527**

12 Arsoppgjor 2025.pdf

Navn	Dato
Tofthagen, Joachim Vikås	**2026-03-17**

Identifikasjon

bankID Tofthagen, Joachim Vikås

Navn	Dato
Bolstad, Erik Apalnes	**2026-03-17**

Identifikasjon

bankID Bolstad, Erik Apalnes

Navn	Dato
Aasen, Daniel Gunnholt	**2026-03-16**

Identifikasjon

bankID Aasen, Daniel Gunnholt

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

Til årsmøtet i Nitteberglia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nitteberglia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 93 657. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2026

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 for MKE, 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, 18. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
18.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

18.03.2026 20:47:44

Signaturmetode

Buypass (NO)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

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

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

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

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

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

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

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

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

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

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

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

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 06.10.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	68	Festenr.	0	Seksjonsnr.	29
Hovedadresse	Nitteberglia 77								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

ambita

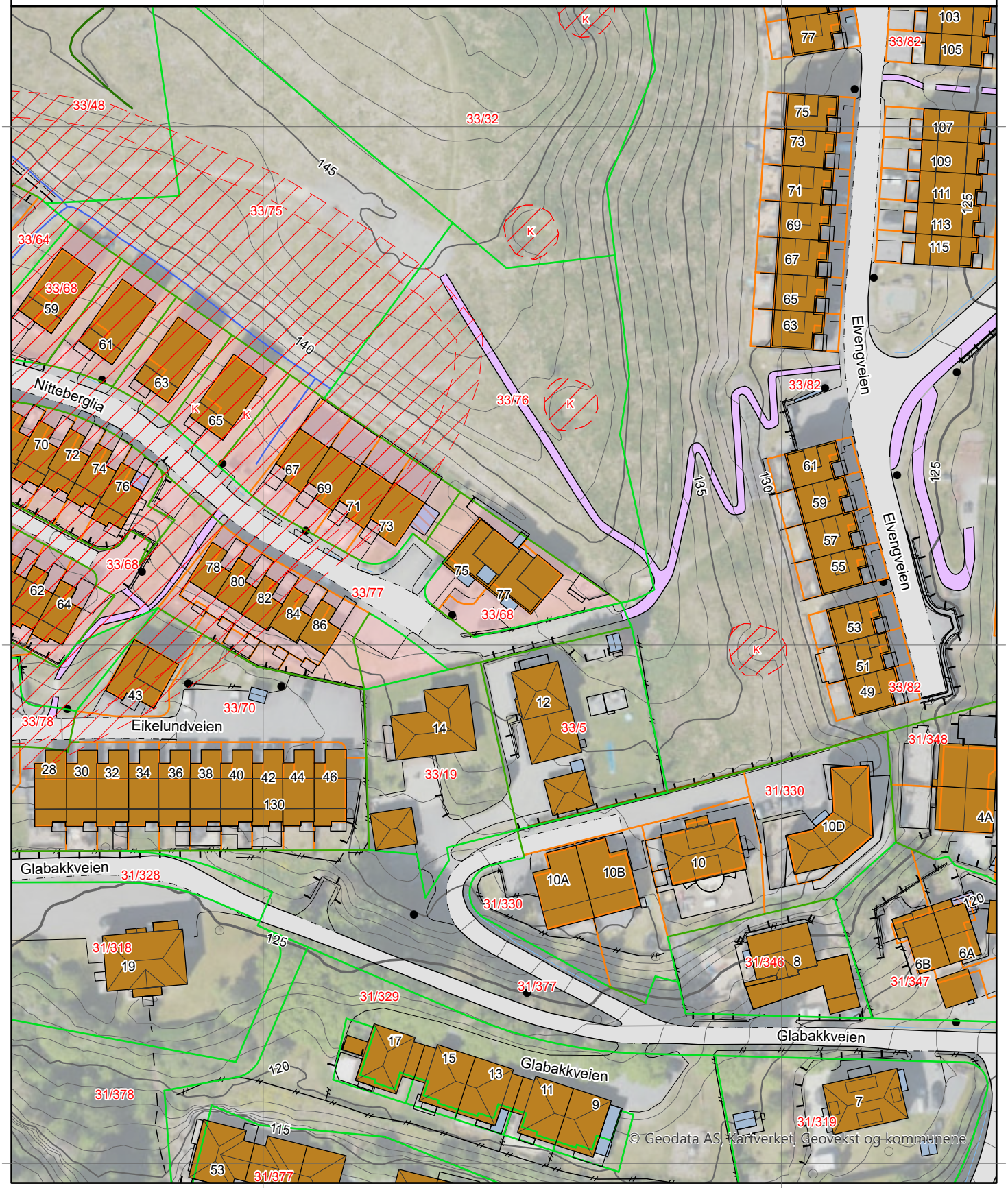
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/68/0/29

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/68/0/29

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026



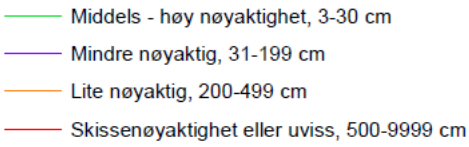
0 25 50 m

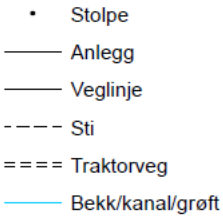
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

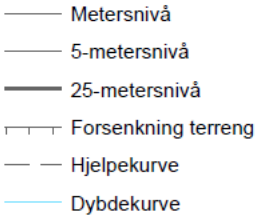


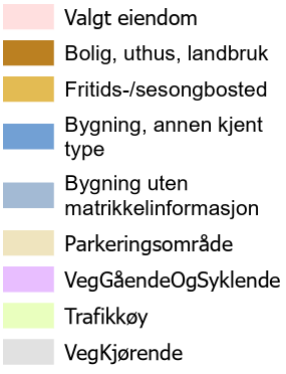
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 06.10.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	68	Festenr.	0	Seksjonsnr.	29
Hovedadresse	Nitteberglia 77								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**2919.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 68, Seksjonsnr 29	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Nitteberglia 77, gatenr 16319	**Grunnkrets:**	409	Kjeller 9
(fra bruksenhet)	2007 Kjeller	**Valgkrets:**	4	Holt/Vestvollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060101	Skedsmo
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.10.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	204,2 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	185/4 367
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	2 765,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
102742	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	05.10.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/33/68	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/33/68/0/1	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/2	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/3	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/4	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/5	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/6	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/7	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/8	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/9	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/10	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/11	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/12	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/13	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/14	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/15	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/16	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/17	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/18	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/19	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/20	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/21	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/22	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/23	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/24	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/25	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/26	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/27	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/28	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/29	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	26.10.2023	Berørt	3205/33/53	0,0
	Matrikkelført:	26.10.2023	Berørt	3205/33/64	0,0
			Berørt	3205/33/68	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/1	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/2	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/3	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/4	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/5	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/6	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/7	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/8	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/9	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/10	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/11	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/12	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/13	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/14	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/15	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/16	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/17	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/18	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/19	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/20	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/21	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/22	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/23	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/24	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/25	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/26	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/27	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/28	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/29	0,0
			Berørt	3205/33/70	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/16	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/17	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/18	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/19	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/20	0,0
			Berørt	3205/33/70/0/21	0,0
			Berørt	3205/33/75	0,0
			Berørt	3205/33/76	0,0
			Berørt	3205/33/77	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.08.2020	Avgiver	3205/33/32	-21 059,0
	Matrikkelført:	26.08.2020	Berørt	3205/31/116	0,0
			Berørt	3205/31/314	0,0
			Berørt	3205/31/330	0,0
			Berørt	3205/31/348	0,0
			Berørt	3205/31/348/0/2	0,0
			Berørt	3205/31/349	0,0
			Berørt	3205/31/381	0,0
			Berørt	3205/33/5	0,0
			Berørt	3205/33/68/0/29	0,0
			Berørt	3205/33/76	0,0
			Berørt	3205/33/77	0,0
			Mottaker	3205/33/82	21 059,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/33/68	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/33/68/0/1	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/2	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/3	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/4	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/5	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/6	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/7	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/8	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/9	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/10	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/11	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/12	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/13	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/14	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/15	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/16	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/17	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/18	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/19	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/20	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/21	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/22	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/23	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/24	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/25	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/26	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/27	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/28	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/29	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.10.2019	Etablert/Endret	3205/33/68	0,0
	Matrikkelført:	14.10.2019	Etablert/Endret	3205/33/68/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/33/68/0/29	0,0

Feilretting	Forretning:	14.10.2019	Avgiver	3205/33/68	-818,0
	Matrikkelført:	18.10.2019	Berørt	3205/33/32	0,0
			Berørt	3205/33/75	0,0
			Berørt	3205/33/76	0,0
			Berørt	3205/33/77	0,0
			Mottaker	3205/33/68/0/24	106,5
			Mottaker	3205/33/68/0/25	100,1
			Mottaker	3205/33/68/0/26	95,5
			Mottaker	3205/33/68/0/27	152,2
			Mottaker	3205/33/68/0/28	159,6
			Mottaker	3205/33/68/0/29	204,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nitteberglia 77	Bolig	201,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	103,0	Rammetillatelse:	21.01.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	21.01.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	12.11.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	29.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300726762			Antall etasjer:	3

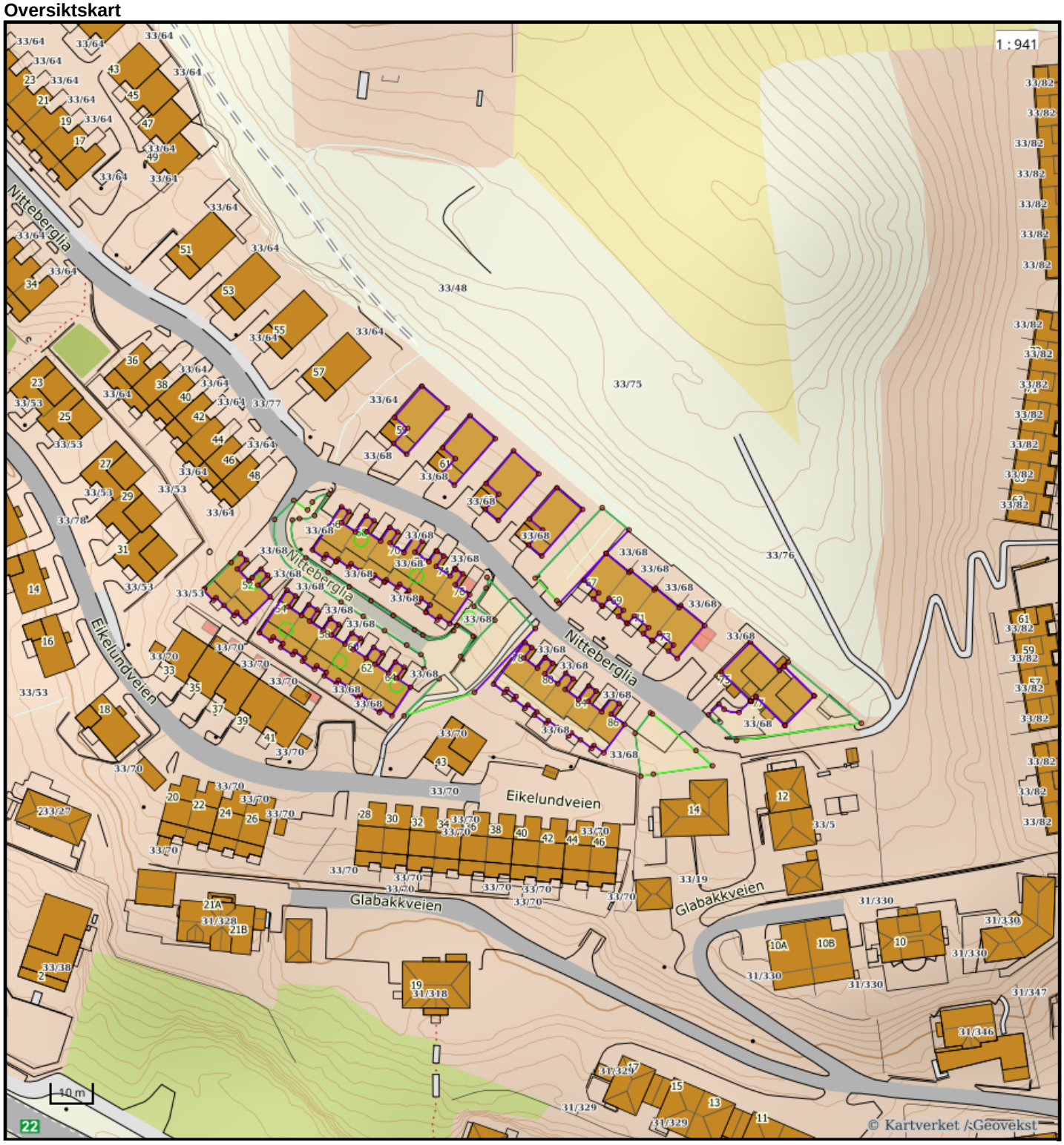
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0		90,0		90,0
H01	1		89,0		89,0		103,0		103,0
H02			32,0		32,0		35,0		35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

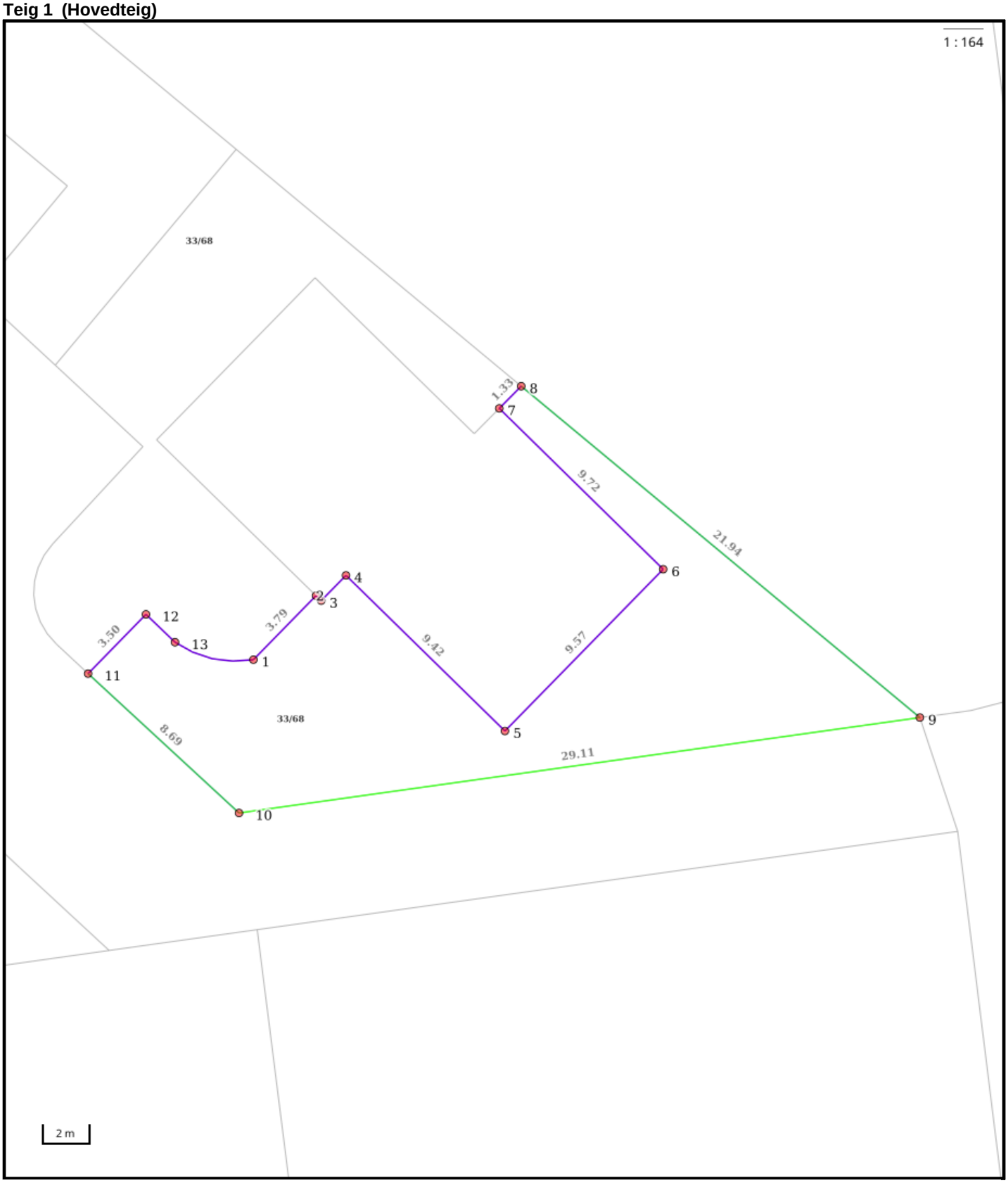
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 204,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 508,05	613 340,72	3,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 510,99	613 343,11	0,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 510,80	613 343,34	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 511,96	613 344,29	9,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 506,01	613 351,59	9,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 513,43	613 357,64	9,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 519,58	613 350,11	1,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 520,61	613 350,95	21,94m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 508,17	613 369,03	29,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 650 501,53	613 340,69	8,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 506,83	613 333,80	3,50m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 509,55	613 336,02	1,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 508,48	613 337,34	3,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150	-4,40	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 344,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

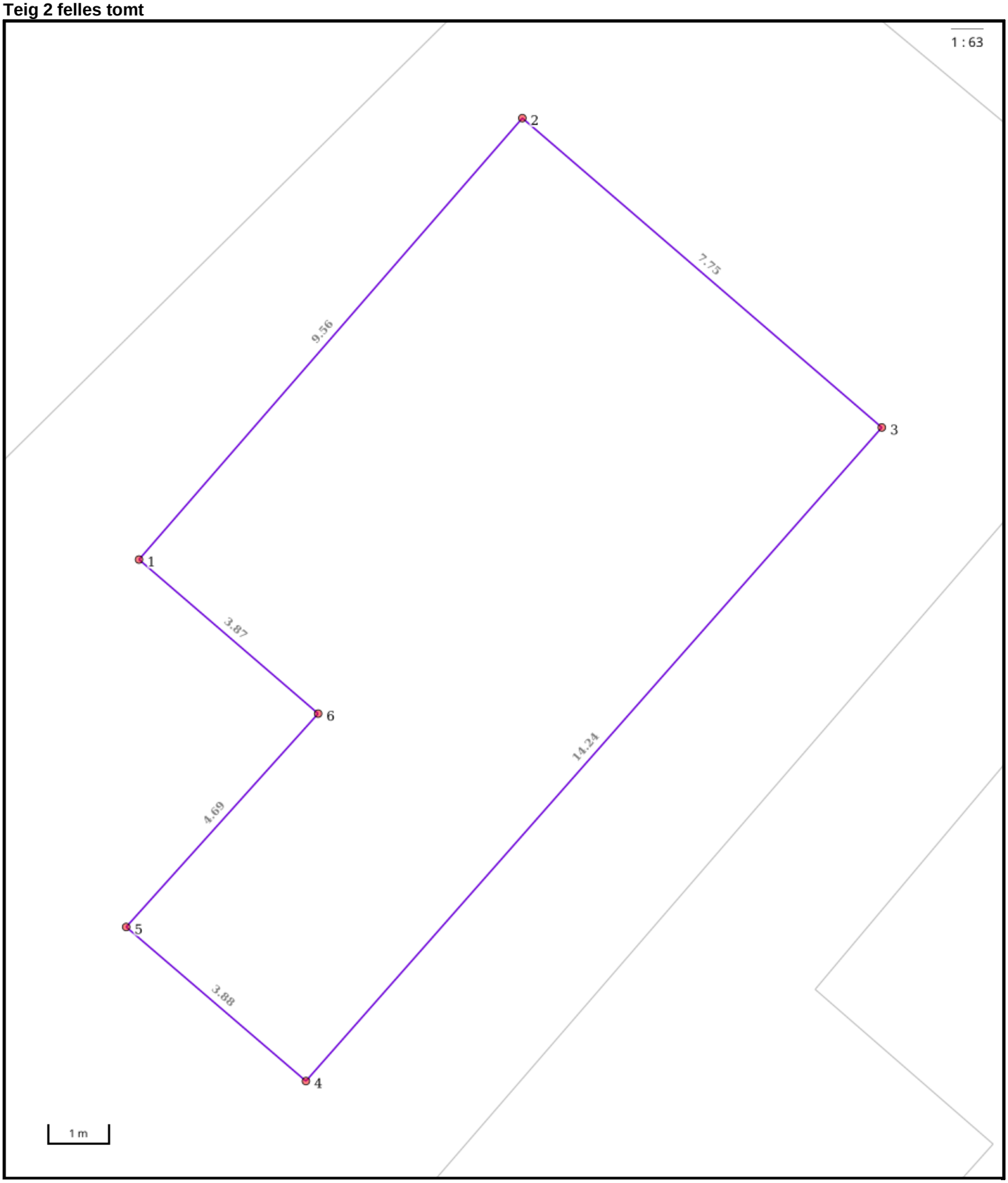
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 543,24	613 256,89	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 542,22	613 258,73	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 539,60	613 257,27	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 537,72	613 260,63	4,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 541,68	613 262,80	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 540,66	613 264,64	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 538,04	613 263,18	3,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 536,18	613 266,53	2,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 538,80	613 267,98	0,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 538,69	613 268,18	1,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 537,78	613 269,82	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 535,16	613 268,36	3,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 533,30	613 271,71	2,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 535,05	613 272,68	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 534,95	613 272,86	1,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 534,03	613 274,52	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 531,41	613 273,06	3,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 529,45	613 276,54	8,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 522,39	613 272,62	2,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 523,74	613 270,19	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 522,95	613 269,76	3,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 524,46	613 267,04	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 650 524,56	613 266,86	1,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 650 526,22	613 267,78	2,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 650 527,49	613 265,49	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 650 526,70	613 265,06	3,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 650 528,20	613 262,36	0,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 650 528,31	613 262,16	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 650 529,10	613 262,60	2,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 650 530,37	613 260,31	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 650 529,58	613 259,87	3,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 650 531,08	613 257,18	0,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 650 530,55	613 256,88	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 650 530,65	613 256,70	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 650 531,93	613 254,40	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 650 531,14	613 253,96	3,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 650 532,74	613 251,08	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 650 534,02	613 248,78	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 650 533,23	613 248,34	3,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 650 534,73	613 245,64	0,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 650 534,21	613 245,35	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 650 534,31	613 245,17	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 650 535,59	613 242,87	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 650 534,80	613 242,43	3,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 650 536,38	613 239,59	12,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 650 546,88	613 245,40	1,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 650 545,91	613 247,14	2,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 650 543,29	613 245,69	3,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 650 541,37	613 249,09	4,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 650 545,33	613 251,27	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 650 544,32	613 253,11	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 650 541,69	613 251,65	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 650 539,81	613 255,01	3,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

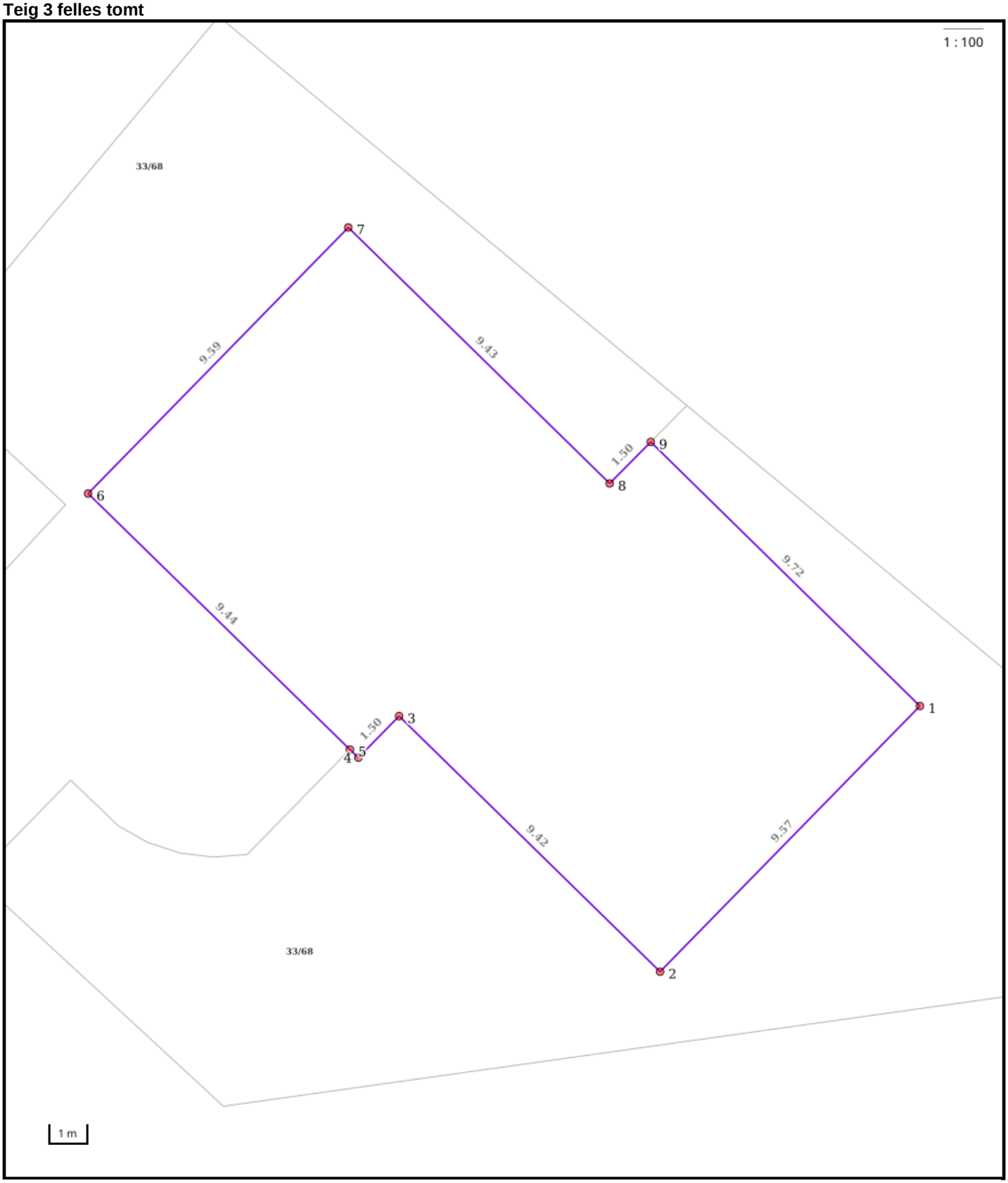
Areal: 91,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 568,50	613 255,69	9,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 576,25	613 261,28	7,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 571,75	613 267,59	14,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 560,25	613 259,19	3,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 562,50	613 256,03	4,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 566,25	613 258,84	3,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

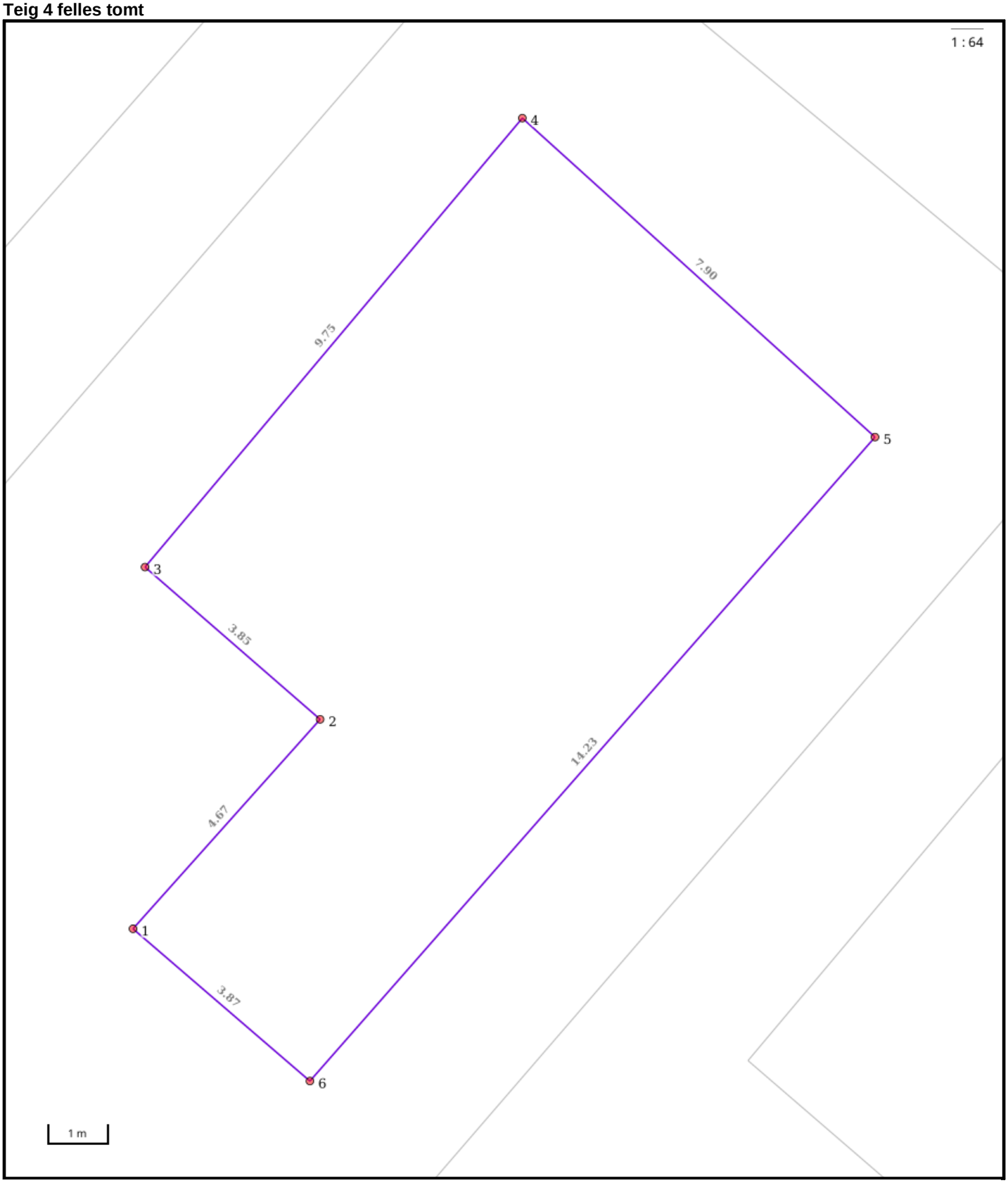
Areal: 184,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 513,43	613 357,64	9,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 506,01	613 351,59	9,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 511,96	613 344,29	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 510,80	613 343,34	0,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 510,99	613 343,11	9,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 516,95	613 335,79	9,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 524,38	613 341,85	9,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 518,42	613 349,16	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 519,58	613 350,11	9,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

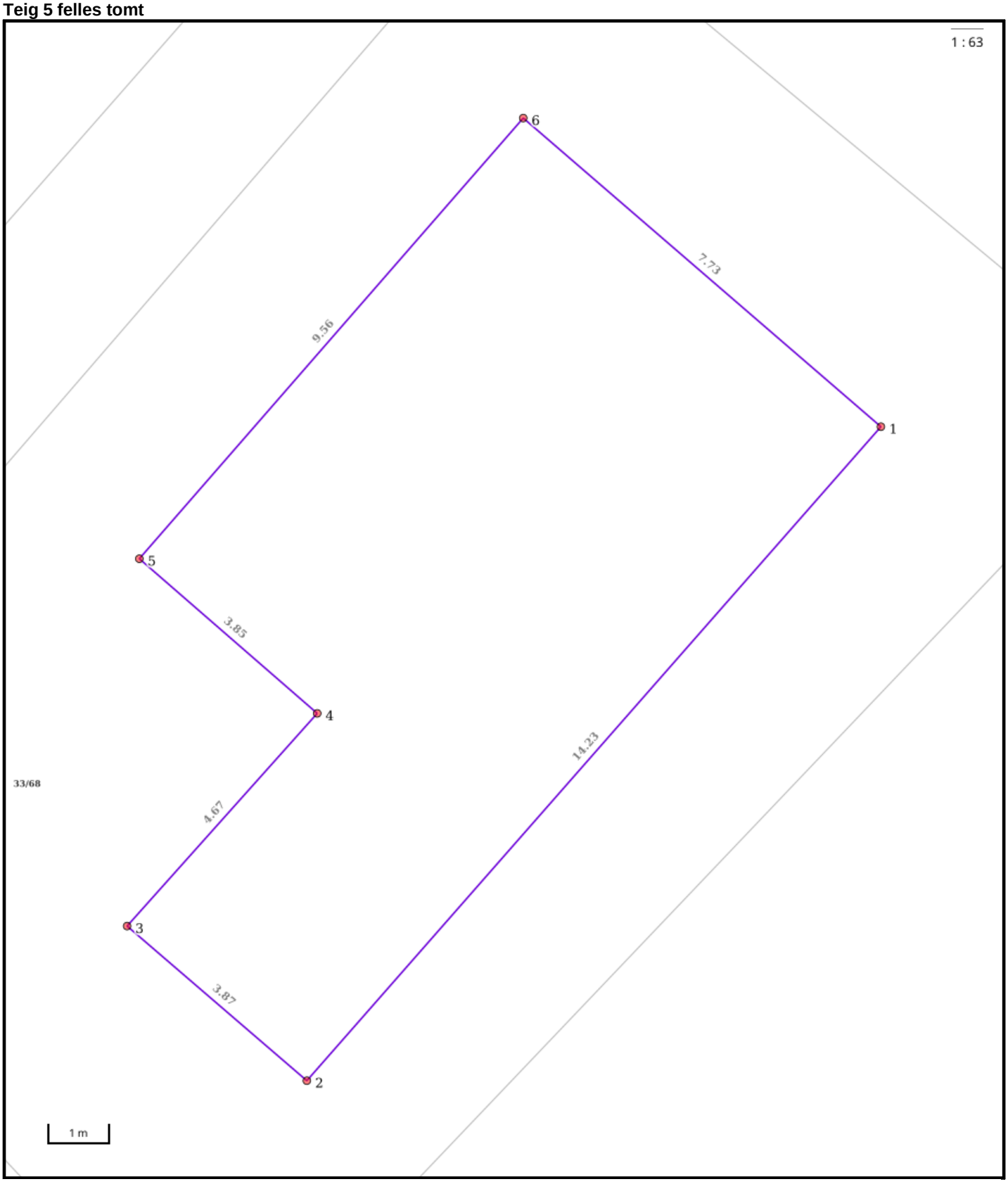
Areal: 93,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 556,50	613 267,69	4,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 560,25	613 270,47	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 562,50	613 267,34	9,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 570,50	613 272,91	7,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 565,75	613 279,22	14,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 554,25	613 270,84	3,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

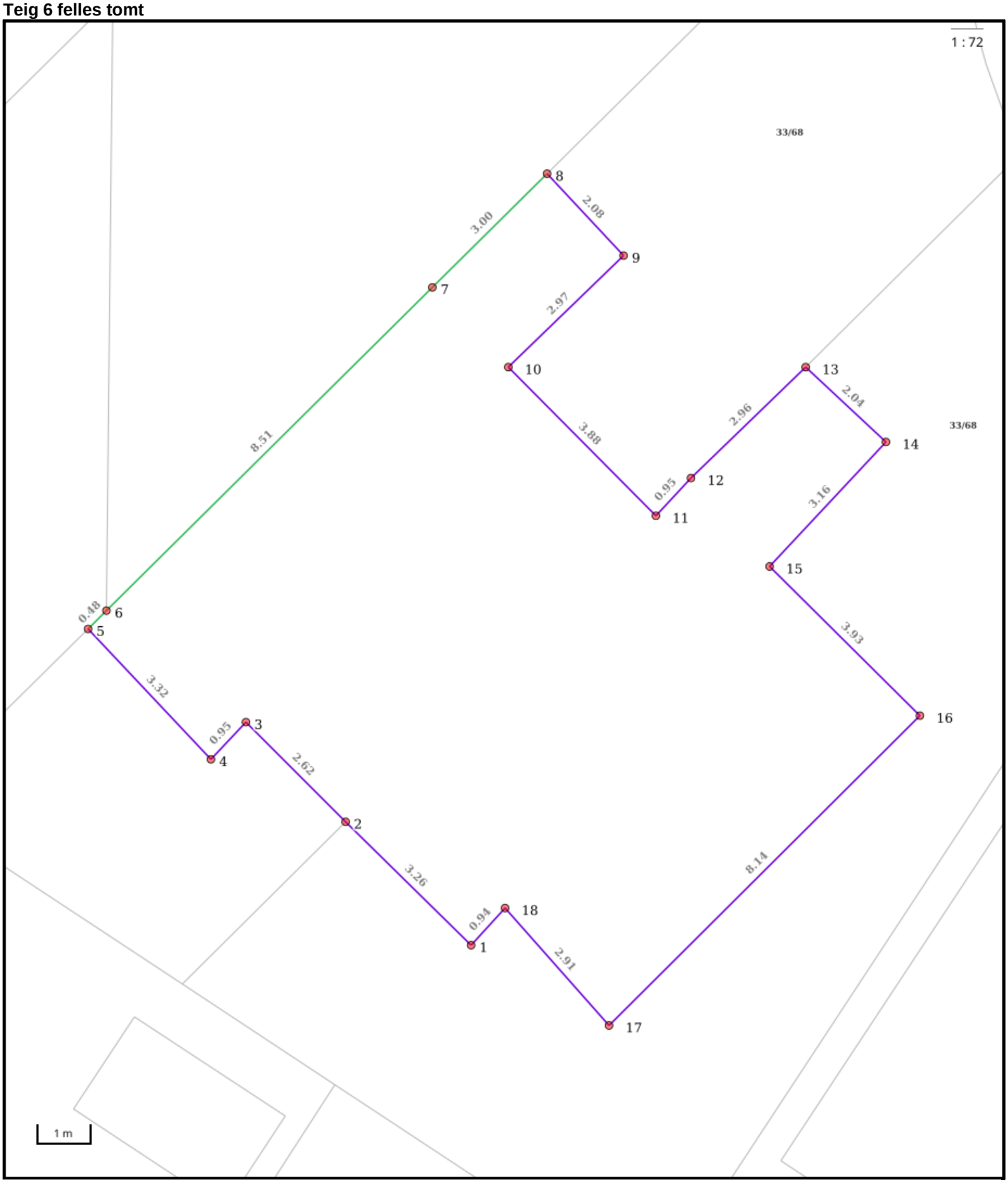
Areal: 91,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 551,25	613 300,66	14,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 539,75	613 292,28	3,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 542,00	613 289,13	4,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 545,75	613 291,91	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 548,00	613 288,78	9,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 555,75	613 294,38	7,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

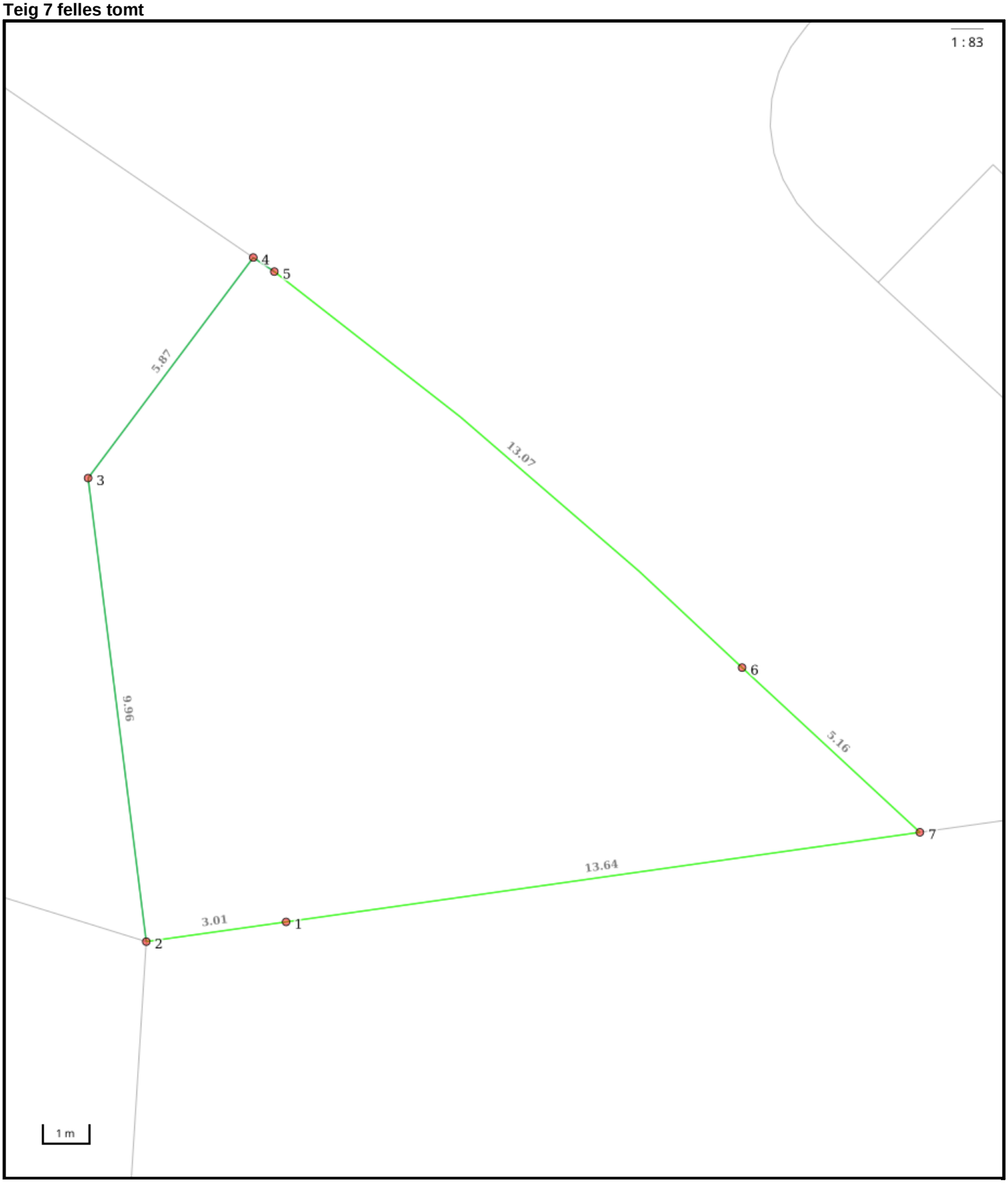
Areal: 115,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 519,75	613 223,06	3,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 521,82	613 220,54	2,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 523,50	613 218,53	0,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 522,75	613 217,94	3,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 524,95	613 215,45	0,48m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 525,32	613 215,76	8,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 531,84	613 221,24	3,00m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 534,13	613 223,17	2,08m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 532,75	613 224,72	2,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 530,50	613 222,78	3,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 528,00	613 225,75	0,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 528,75	613 226,34	2,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 531,00	613 228,27	2,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 529,75	613 229,88	3,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 527,25	613 227,94	3,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 524,75	613 230,97	8,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 518,50	613 225,75	2,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 520,50	613 223,63	0,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

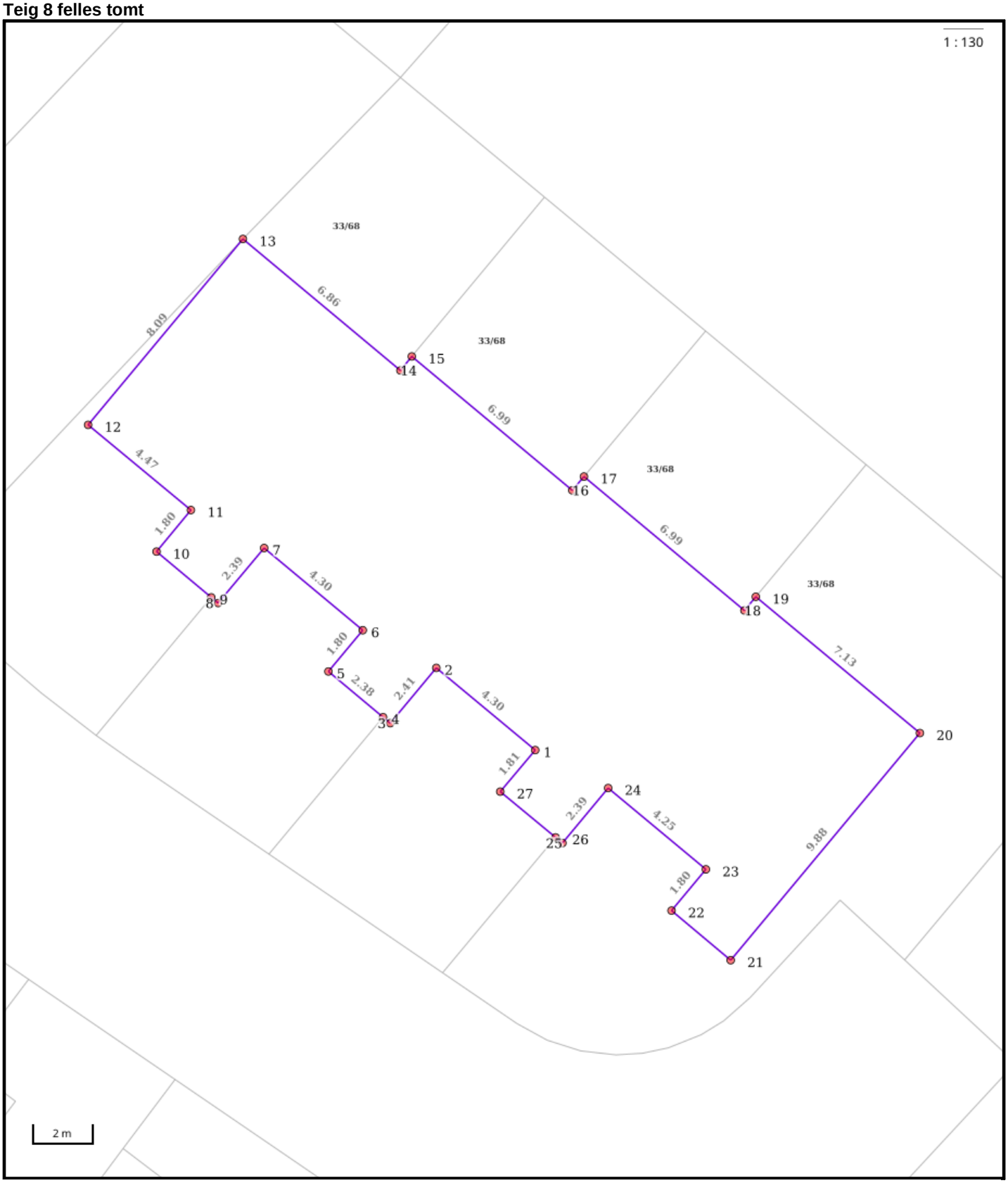
Areal: 141,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 492,12	613 322,47	3,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 650 491,43	613 319,54	9,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 650 501,16	613 317,41	5,87m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 506,15	613 320,49	0,54m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 505,89	613 320,97	13,07m	Terrengmålt	10	100,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 498,39	613 331,66	5,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 495,24	613 335,75	13,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 8 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 245,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 525,57	613 318,29	4,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 528,01	613 314,75	2,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 526,03	613 313,38	0,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 526,21	613 313,13	2,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 527,56	613 311,17	1,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 529,04	613 312,19	4,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 531,48	613 308,65	2,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 529,51	613 307,29	0,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 529,68	613 307,04	2,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 531,04	613 305,08	1,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 532,52	613 306,10	4,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 535,05	613 302,42	8,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 541,71	613 307,01	6,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 537,81	613 312,65	0,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 538,31	613 312,99	6,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 534,34	613 318,74	0,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 534,83	613 319,09	6,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 530,86	613 324,84	0,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 531,35	613 325,18	7,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 527,30	613 331,05	9,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 519,17	613 325,44	2,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 520,64	613 323,32	1,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 650 522,12	613 324,34	4,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 650 524,53	613 320,84	2,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 650 522,56	613 319,48	0,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 650 522,73	613 319,23	2,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 650 524,08	613 317,26	1,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 9 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 286,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

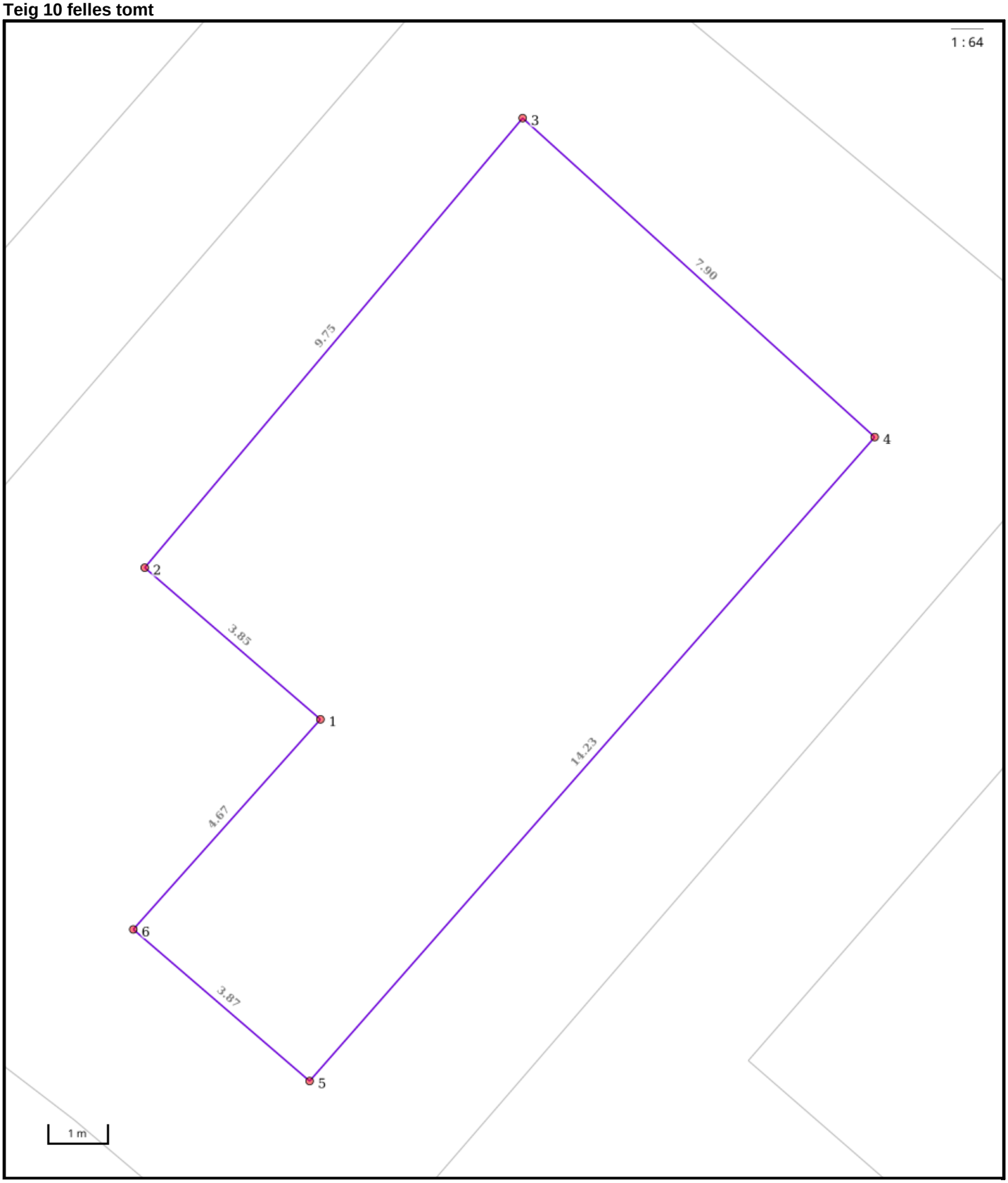
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 498,48	613 304,96	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 499,87	613 302,73	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 499,11	613 302,25	3,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 500,84	613 299,46	2,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 502,24	613 297,22	0,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 501,47	613 296,74	3,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 503,22	613 293,93	0,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 503,98	613 294,40	2,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 505,37	613 292,18	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 504,60	613 291,71	3,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 506,35	613 288,89	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 507,11	613 289,37	2,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 508,49	613 287,15	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 507,73	613 286,67	3,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 509,45	613 283,91	12,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 519,65	613 290,23	2,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 518,59	613 291,93	3,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 516,03	613 290,33	3,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 513,98	613 293,63	3,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 516,54	613 295,23	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 515,43	613 297,01	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 512,87	613 295,42	3,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 650 510,85	613 298,67	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 650 513,41	613 300,26	2,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 650 512,30	613 302,05	3,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 650 509,74	613 300,45	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 650 507,70	613 303,72	3,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 650 511,05	613 305,77	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 650 509,94	613 307,55	3,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 650 507,37	613 305,96	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 650 505,34	613 309,23	3,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 650 508,68	613 311,28	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 650 507,57	613 313,06	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 650 505,01	613 311,47	3,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 650 502,90	613 314,86	8,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 650 496,04	613 310,60	2,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 650 497,51	613 308,23	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 650 496,74	613 307,76	3,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 10 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 93,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 553,00	613 281,19	3,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 555,25	613 278,06	9,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 563,25	613 283,63	7,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 558,50	613 289,94	14,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 547,00	613 281,56	3,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 549,25	613 278,41	4,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 11 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 339,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

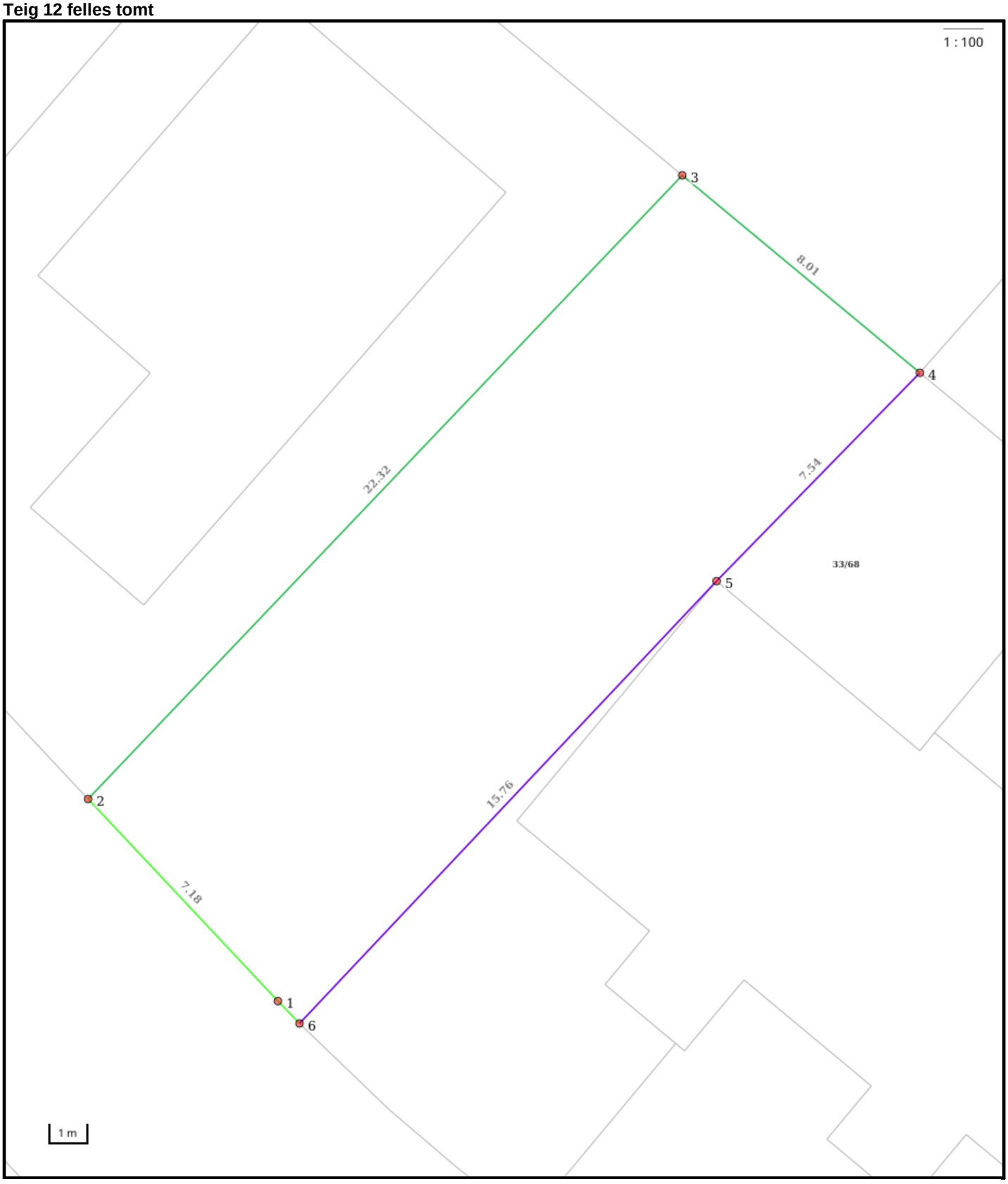
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 520,00	613 240,53	3,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 518,25	613 243,72	3,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 520,99	613 245,13	2,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 519,88	613 247,21	2,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 517,25	613 245,78	3,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 515,50	613 249,03	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 518,14	613 250,45	2,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 517,06	613 252,47	2,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 514,50	613 251,06	3,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 512,75	613 254,25	2,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 515,34	613 255,67	2,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 514,23	613 257,74	3,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 511,50	613 256,31	3,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 509,75	613 259,56	3,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 512,49	613 260,98	2,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 511,41	613 263,01	3,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 508,75	613 261,59	3,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 507,00	613 265,00	7,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 500,06	613 261,31	2,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 501,41	613 258,80	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 500,62	613 258,37	3,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 502,18	613 255,45	0,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 650 502,98	613 255,88	2,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 650 504,24	613 253,53	0,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 650 503,44	613 253,10	3,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 650 505,03	613 250,14	0,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 650 505,83	613 250,57	2,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 650 507,06	613 248,26	0,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 650 506,27	613 247,84	3,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 650 507,83	613 244,92	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 650 508,63	613 245,34	2,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 650 509,89	613 242,99	0,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 650 509,09	613 242,57	3,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 650 510,68	613 239,60	0,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 650 511,50	613 240,03	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 650 512,75	613 237,72	0,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 650 512,00	613 237,31	3,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 650 513,48	613 234,38	0,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 650 514,25	613 234,81	2,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 650 515,54	613 232,46	0,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 650 514,74	613 232,03	3,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 650 516,29	613 229,15	11,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 650 526,60	613 234,68	2,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 650 525,53	613 236,67	3,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 650 522,89	613 235,25	3,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 650 521,15	613 238,49	3,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 650 523,80	613 239,91	2,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 650 522,75	613 241,94	3,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 12 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

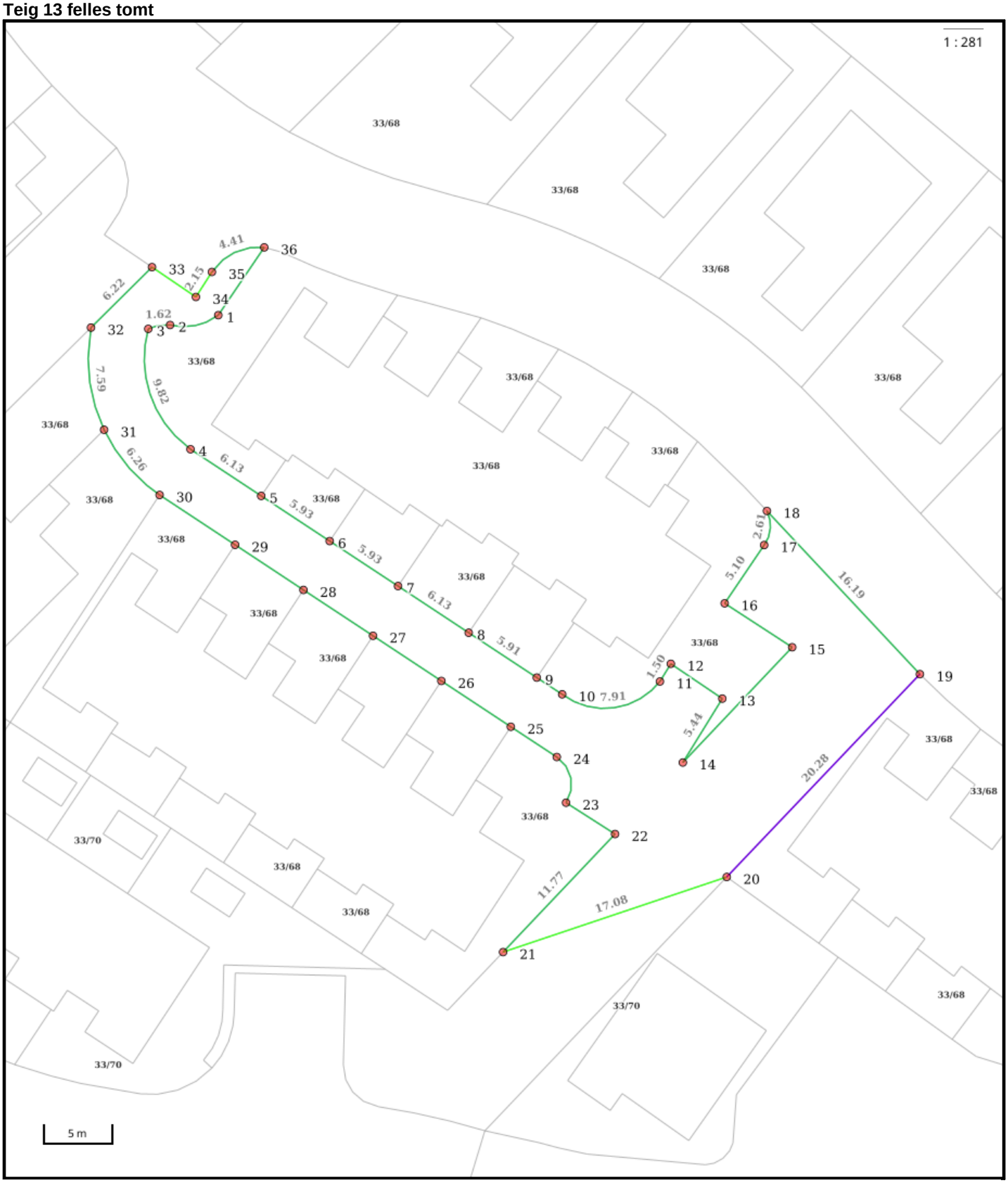
Areal: 181,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 529,84	613 296,68	7,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 534,61	613 291,31	22,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 552,11	613 305,18	8,01m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 547,56	613 311,77	7,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 541,71	613 307,01	15,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 529,31	613 297,29	0,81m	Terrengmålt	10	44,67	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 13 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 556,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 544,31	613 239,36	3,68m	Tatt fra plan	30	4,14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 543,28	613 235,95	1,62m	Tatt fra plan	30	-2,69	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 542,86	613 234,41	9,82m	Tatt fra plan	30	-8,10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 534,46	613 238,24	6,13m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 531,56	613 243,65	5,93m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 528,76	613 248,88	5,93m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 525,96	613 254,10	6,13m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 650 523,06	613 259,50	5,91m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 650 520,27	613 264,71	2,20m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 650 519,23	613 266,65	7,91m	Tatt fra plan	30	-5,10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 650 520,80	613 273,61	1,50m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 650 522,14	613 274,29	4,50m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 519,97	613 278,23	5,44m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 515,11	613 275,80	11,50m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 524,13	613 282,92	5,82m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 526,85	613 277,77	5,10m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 531,31	613 280,24	2,61m	Tatt fra plan	30	-2,40	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 533,79	613 280,21	16,19m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 523,03	613 292,31	20,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 507,14	613 279,71	17,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 500,26	613 264,08	11,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 509,50	613 271,37	4,21m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 650 511,45	613 267,64	3,74m	Tatt fra plan	30	-2,40	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 650 514,68	613 266,67	3,98m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 650 516,56	613 263,16	6,03m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 650 519,41	613 257,85	5,92m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 650 522,21	613 252,63	6,03m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 650 525,06	613 247,31	5,93m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 650 527,86	613 242,09	6,55m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 650 530,96	613 236,31	6,26m	Tatt fra plan	30	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 650 535,29	613 231,89	7,59m	Tatt fra plan	30	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 650 542,58	613 230,27	6,22m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 650 547,34	613 234,27	3,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 650 545,48	613 237,63	2,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 650 547,38	613 238,63	4,41m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 650 549,50	613 242,24	5,94m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

5127 Nitteberglia Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 05.05.2026

Sted: Småflyhavna, Storgata 100, 2007 Kjeller (Kjeller Flyhistoriske Forening)

12 av 29 mulige stemmegivere var representert.

12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 12 stemmer**
"Joachim Tofthagen velges som møteleder. Erik 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: 12

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Vedtatt med 12 stemmer**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: 1 292 458 (mot budsjett 1 157 031)
Utgifter: 1 210 512 (mot budsjett 1 004 998)

Resultat: 93 657 (mot budsjett 152 033)
Disponible midler pr 31.12: 653 682

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Fjernvarmkostnaden var cirka 150' dyrere enn budsjett, 50' i bidrag til Felleseiendom og cirka 40' merforbruk på fellesområdene. Vi fikk inn 79' som var overfakturert fra Akershus Energi for flere år siden og 11' i renteinntekter som reddet inn overskuddet.

Styrets forslag - **Vedtatt med 12 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4: Styrehonorar

Styret har i sitt budsjett satt opp 35.000,- som internt fordeles mellom styremedlemmene. Dette er samme sum som ble vedtatt for forrige periode.

Styrehonorar - **Vedtatt med 12 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 35.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5: Personvalg

Styremedlem (2 år)	
Erik Apalnes Bolstad	**Valgt**
Varamedlem (2 år)	
Benjamin Rixon	**Valgt**

Sak 6: Innkommende sak

Lagt frem av Yervand Stepanyan (oversatt fra engelsk):

1. Kan vi få lavere egenandel på vår nåværende husforsikring?

Akkurat nå har vi en egenandel på 12 000 kr på husforsikringen vår, og jeg synes den erfor høy. De siste månedene har vi hatt et par problemer med ulike anlegg i huset vårt ogprøvd å få dem reparert gjennom husforsikringen. Da innså jeg at egenandelen faktisk er12 000, og at vi i alle tilfellene måtte betale selv.

Etter min mening er den nåværende egenandelen for høy. Husene våre blir eldre, og det begynner å bli behov for mange reparasjoner. Med en så høy egenandel virker det som om vår nåværende husforsikring bare vil dekke «totaløde leggelser» av husene våre.

2. Kan vi tegne private husforsikringer selv (de som ønsker det) i stedet for den nåværende eller som erstatning?

På grunn av den svært høye egenandelen i vår nåværende husforsikring prøvde jeg åtegne vår egen private forsikring, og har noen svært gode alternativer for vårt eget hus.Men det viser seg at med våre nåværende regler kan husene ikke ha egne privateforsikringer hvis sameiet har en felles forsikring for alle.

Hvis det ikke er mulig å redusere den nåværende egenandelen, kan vi da gjøre det mulig å ha egne private forsikringer parallelt med eller som erstatning for den nåværende felles forsikringen for de som ønsker det?

3. Kan vi opprette en digital mappe for dokumenter som er felles for alle, men som lagres hos styret?

I tråd med våre nylige erfaringer trengte vi navnet og kontrakten til husforsikringen vår, men det tok svært lang tid før jeg først fikk tak i navnet på selskapet, og deretter kontrakten etter noen uker.

Kanskje vi kan ha en digital katalog (Google Drive? annet?) der vi kan lagre alle dokumentene som er felles for alle husene våre.

4. Kan vi få styrets arbeids-e-postadresse og kanskje også telefonnumrene til

styremedlemmene, festet i Facebook-gruppen for enklere og raskere tilgang, slik at alle kan få et raskt svar på sine henvendelser?

Det var noen tilfeller hvor vi trengte informasjon eller hadde spørsmål/henvendelser til styret, men det tok veldig lang tid før vi klarte å få tak i dem.
Først sendte vi en forespørsel til en e-postadresse, som viste seg å ikke være i bruk.
Deretter spurte vi i Facebook-gruppen. Etter en stund fikk vi en fungerende e-postadresse å sende spørsmålet til. Det tok faktisk ganske lang tid før vi endelig fikk den informasjonen og dokumentene vi trengte.

Styrets forslag - **Vedtatt med 12 stemmer**
1. Vi kan bruke 2026 til å undersøke ny avtale på forsikring.

2. Vi ser ikke på dette som aktuelt da vi er et sameie med felles gårds- og bruksnummer.

3. Styret vurderer mulighetene som ligger i den digitale løsningen fra Bori.

4. Dette kan styret ta tak i.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 7: Orientering om godkjente tilbygg i sameiet

Lagt frem av styret.

Styret orienterer om at to seksjoner i sameiet har fått godkjent søknad om tilbygg fra Lillestrøm kommune. Dette gjelder adressene Nitteberglia 73 og 76.

I forbindelse med byggesøknadene har styret avgitt uttalelse til kommunen. Styret har, etter gjennomgang av de fremlagte planene, vurdert at tiltakene ikke vil ha negativ innvirkning på sameiets fellesarealer eller øvrige beboere. Styret har derfor ikke hatt innvendinger til utbyggingene.

Styrets forslag - **Vedtatt med 12 stemmer**
Saken tas til orientering

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 8: Innkomende sak

Innsendt av Marianne Vikås:

Beplantning av skråninger bak boligene som grenser til Felleseiendom.

Det foreslås at beboere i de bakerste husene (Nitteberglia 59, 61, 63, 65, 67, 69, 70, 73,75, 77) får mulighet til å beplante og gjøre enkel opparbeidelse av skråningene bakboligene på Felleseiendom sin tomt. Området er felles eid av flere sameier, og tiltakforutsetter derfor godkjenning fra Felleseiendom.

Tiltaket gjelder kun enkel beplantning/rydding, uten faste installasjoner, og må ikke hindre drift eller vedlikehold. Beboer står selv ansvarlig for gjennomføring og vedlikehold.

Innsenders forslag - **Vedtatt med 11 stemmer**
Styret tar det til ettertning og sjekker med Felleseiendom.

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9: Utvendig beising av boligene

Styret vurderer at det er behov for utvendig beising av boligene i sameiet. I henhold til vedtektene er dette den enkelte seksjonseiers ansvar.

For å legge til rette for en enklere og mer kostnadseffektiv gjennomføring, vil styret undersøke muligheten for å innhente felles tilbud – både på innkjøp av beis til egen bruk og på utførelse av beising fra leverandør. Den enkelte står fritt til å benytte seg av tilbudene.

Styrets forslag - **Vedtatt med 12 stemmer**
Årsmøtet tar saken til orientering. Styret gis fullmakt til å innhente felles tilbud på innkjøp av beis og på utvendig beising. Den enkelte seksjonseier står fritt til å benytte seg av tilbudene, og kostnader bæres av den enkelte.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Ordinært årsmøte 05.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tofthagen, Joachim Vikås	**2026-05-05**	**Bolstad, Erik Apalnes**	**2026-05-05**

Identifikasjon

bankID Tofthagen, Joachim Vikås

Identifikasjon

bankID Bolstad, Erik Apalnes

styret.com

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

33/68/0/29

Tegnforklaring:

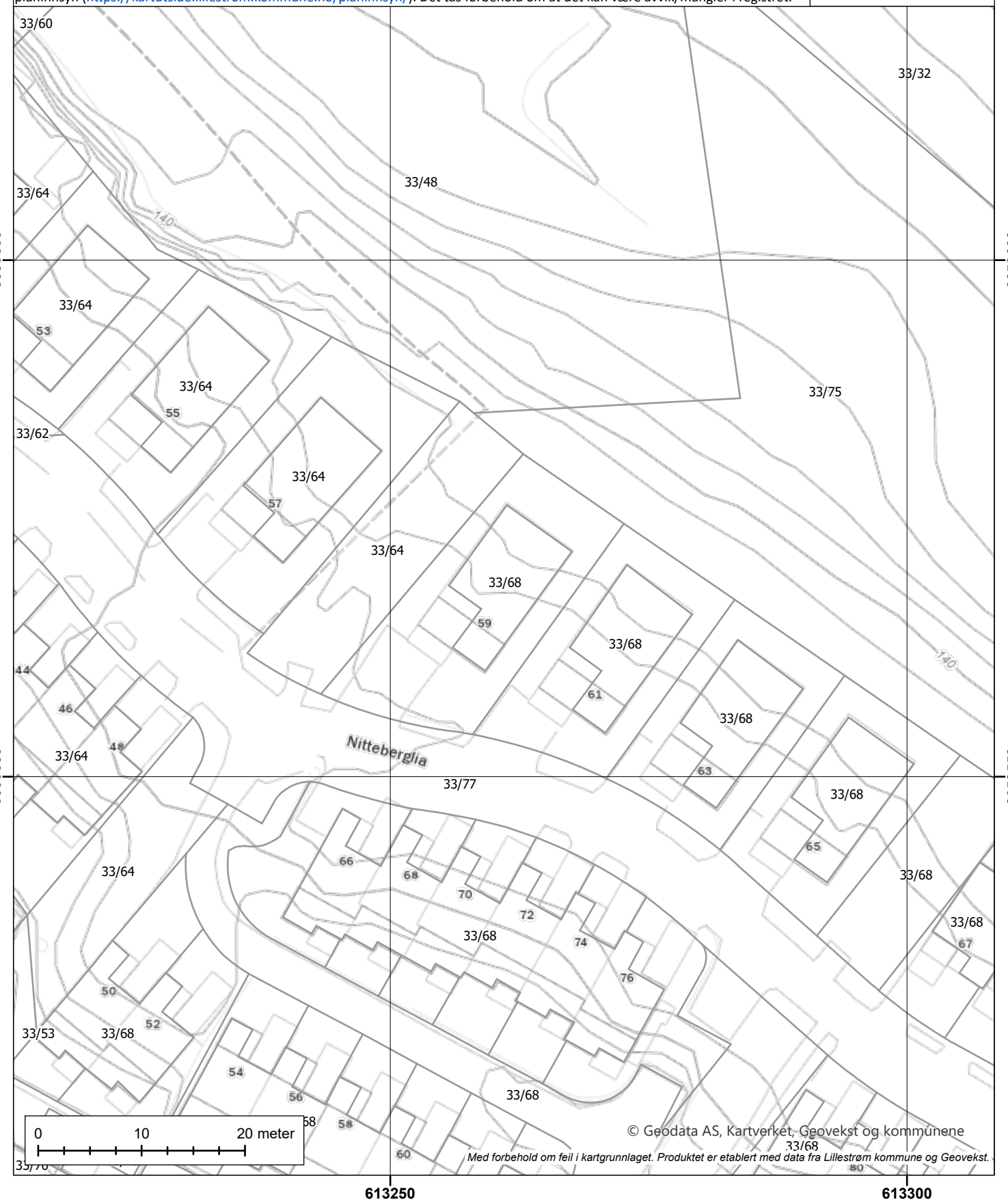
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 06.10.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	68	Festenr.	0	Seksjonsnr.	29
Hovedadresse	Nitteberglia 77								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.