NORDVIK

Henrik Ibsens vei 135

2 soverom | 120 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Henrik Ibsens vei 135

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Svært moderne rekkehus over tre plan med takterrasse og idyllisk beliggenhet! Vannbåren varme - Garasjeplass - Solrikt!

Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**161 780,-**
Totalpris	**6 578 161,-**
Fellesgjeld	**66 381,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 432,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

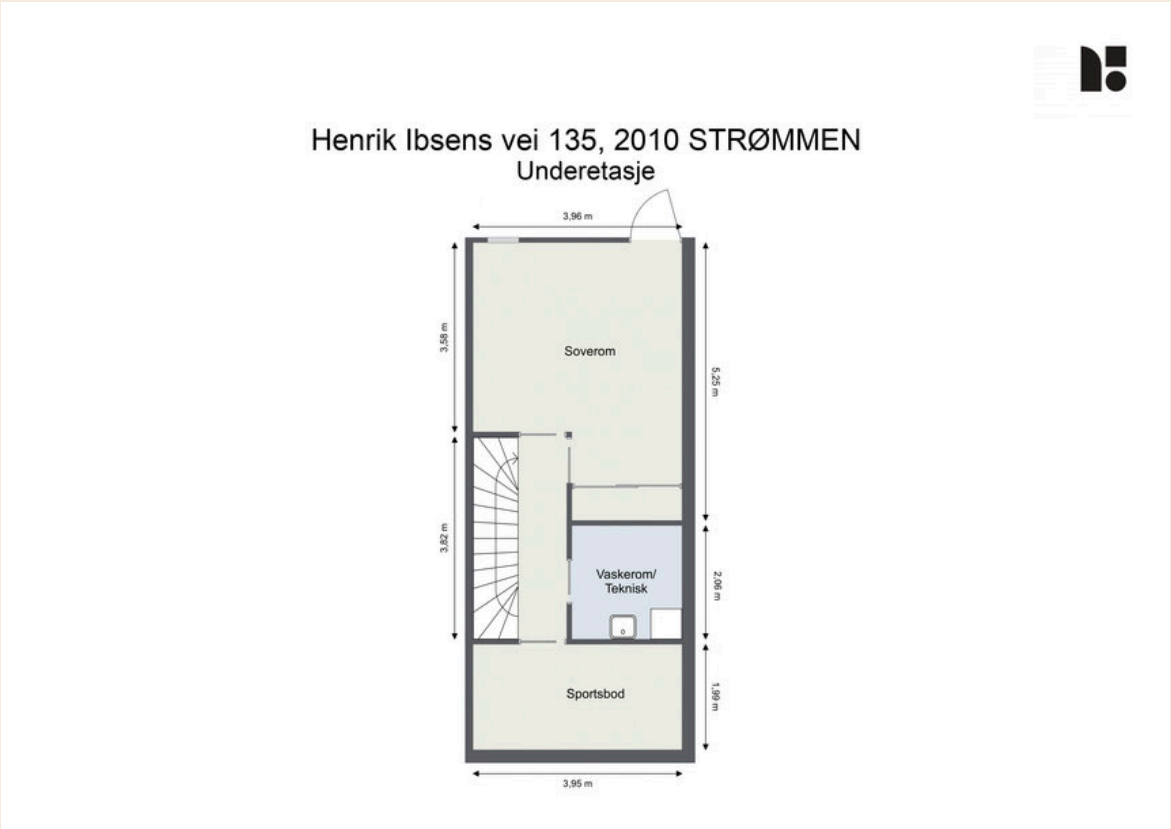
Velkommen til Henrik Ibsens vei 135 – et moderne rekkehus over tre etasjer med attraktiv beliggenhet på Strømmen. Boligen holder en gjennomgående god standard fra 2014 og byr på en smart og fleksibel planløsning. Her får du en lys og romslig stue med store vindusflater, samt et stilrent kjøkken med tilhørende spiseplass som innbyr til sosiale sammenkomster. Boligen har i dag to gode soverom, med mulighet for etablering av opptil fire. I tillegg får du to delikate bad og eget vaskerom som gir en praktisk og komfortabel hverdag. Perfekt for familier eller deg som ønsker god plass i et moderne hjem.

Rekkehus over 3 etasjer
Moderne standard fra 2014
2 soverom – mulighet for 4
2 delikate bad
Eget vaskerom
Panoramavinduer
Sentralt, men tilbaketrukket

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 1 kvm
Total BRA: 1 kvm





Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

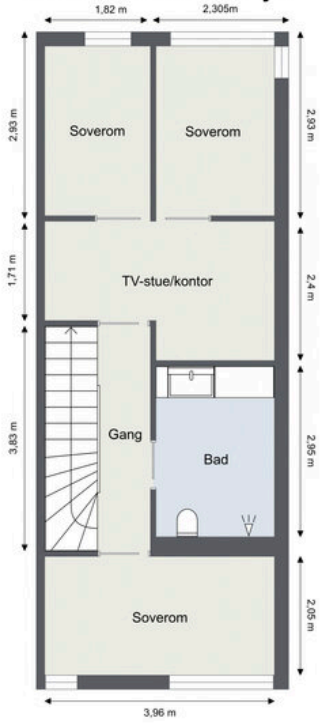
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN
2. Etasje



Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN
Alternativ 2. Etasje



Alt. plantegning
2. etasje

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0119/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 1, snr 70 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Frida Hultgren
Bendik Hultgren
Emma Hultgren

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)
66 381,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 416 381,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 578 161,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 593 161,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang, soverom, vaskerom og bod.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad.
BRA-i: 1 kvm. Trapperom
Total BRA: 39 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue, soverom, gang og bad.
Total BRA: 43 kvm.

3. etasje:
TBA: 38 kvm. Takterrasse

Innhold
Underetasje:
Gang, soverom, vaskerom og bod.

1. etasje:
Entré, spisestue/kjøkken og bad.

2. etasje:
Stue, soverom, gang og bad.

Standard
Velkommen til Henrik Ibsens vei 135 – et moderne og innbydende rekkehus over tre etasjer, med gjennomgående god standard fra 2014 og en smart planløsning tilpasset både familier og deg som ønsker god plass.

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré

med gode oppbevaringsmuligheter, som gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk. Videre åpner hjemmet seg opp mot et stilrent kjøkken med tilhørende spiseplass, hvor moderne løsninger og god benkeplass legger til rette for både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster. Den åpne forbindelsen til spiseplassen skaper en sosial og luftig atmosfære.

Stuen fremstår lys og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Her er det god plass til sofagruppe og mediemøbler, og rommet egner seg perfekt som boligens naturlige samlingspunkt.

Boligen har i dag to gode soverom, begge med behagelige lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter. For deg med behov for flere rom, finnes det gode muligheter for å etablere opptil fire soverom, noe som gjør boligen svært fleksibel og fremtidsrettet.

Videre byr boligen på to delikate bad med moderne utførelse, som gir en komfortabel hverdag for både familie og gjester. Eget vaskerom gir praktiske løsninger og bidrar til en mer effektiv og ryddig hverdag.

Dette er en gjennomført bolig som kombinerer moderne standard, gode romløsninger og fleksibilitet – perfekt for deg som ønsker et hjem det er lett å trives i.

Modernisering og påkostninger
Kjøkken: Oppgradert ventilator, kjøleskap, komfyr og komfyrvakt. Montert nye stikkontakter, dimbar LED-belysning under kjøkkenbenk og ny dimbar taklampe. Koblet til Plejd trådløst styringssystem (app-styrt).
Bad: Ny LED-belysning over speil.
Innredning: Elfa garderobeløsning i kjellerbod (innredet som walk-in-closet) og på vaskerom.
Vinduer: Montert persienner i 1. etasje samt gardiner og rullegardiner på øvrige vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS: 1. Det ble montert nye/fler stikkontakter over kjøkkenbenk, dimbar LED-belysning under kjøkkenbenk samt ny dimbar taklampe på kjøkken. Alt ble koblet til Plejd trådløst styringssystem (app-styrt). Utført: 19.05.2021 2. Ny Komfyrvakt montert. Utført: 15.01.25 Utført av Morten Macus Viio, Elektriker. Sæther Elektriske AS: 1.Det ble montert ny LED-belysning over speil på bad. Utført: 27.02.2026

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble nylig kontrollert og renset av fagfolk. Filter skiftes årlig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: For ca. 8 år siden ble det observert skjeggkre hos oss og naboer i rekkehusene. Samtlige berørte enheter gjennomgikk profesjonell bekjempelse (fra fagfolk) i fellesskap. Det har ikke vært observert tegn til skjeggkre i vår enhet siden behandlingen ble gjennomført.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Mottok i oktober 2025 nabovarsel fra eier av Sagdalsveien 34, 2010 Strømmen. Det ble søkt om oppdeling av eksisterende bolig til 3 boenheter ved å etablere ny boenhet i sokkeletasjen, samt fasadeendring, støttemur langs grensen i sør og øst, og ny avkjørsel/parkeringsplass. Byggearbeid er igangsatt. Vi vurderer ikke dette som direkte berørende for vår eiendom.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Rom under terreng:
- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Balkong/terrasse ol.:
- Det er registrert høy slitasje på terrassebord. Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon

Dører:
- Enkelte dørblad treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vinduer:
- Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Tak/Loft:
- Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Begrenset lufting kan føre til kondens mot kalde flater, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

Yttervegg:
- Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.
- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.
- Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.
- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.
- Kledningsbord står stedvis med åpninger/sprik. Dette medfører økt eksponering for værpåkjenninger, som kan gi økt fuktopptak og redusert levetid for kledningen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 115 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 432,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 3 989 kr
Andel lån: 559 kr
Akonto oppvarming: 1 400 kr
TV/Internett: 484 kr
Totalt: 6 432 kr/mnd

Kommunale avgifter
Kr 10 508,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 3 502,71 kr
Renovasjon 4 393,92 kr
Vann 2 611,40 kr
Sum 10 508,03 kr

Årsprognosen for 2026 er på 24 518 kr.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 901 873,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 607 492,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sagelva Boligsameie, orgnr. 911556413

Om sameiet
Sameiets navn er Sagelva Boligsameie
Sameiet består av 90 boligseksjoner, hvorav 36 enheter i rekkehus og 54 leiligheter fordelt på flere bolighus i eiendommen gnr 79 bnr 1 Skedsmo Kommune.
Boligblokkene har egen heis til parkeringskjeller.
Seksjonseiere som har kjøpt garasje, har bruksrett til parkeringsplass i
parkeringskjeller.
- Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.
- Leverandør av kabel-tv og internett er Viken Fiber/Altibox.
- Dugnad må påregnes.
- Dyrehold er tillatt.
- Sameiets bygninger ble malt i løpet av 2019/2020.
- Sameiets grillhus kan leies for kr. 150,- pr. dag.

- Sameiet ble etablert i januar 2013 og da flyttet også de første seksjonseierne inn.
- Sameiet ligger fantastisk plassert ved Sagelva med sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet i Strømmen.
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.
- Sameiet har eget grillhus ved demningen med tilhørende hyggelig platting som kan benyttes av sameiets beboere.
- Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og tog.
- Gangavstand til Sagdalen barneskole og Bråtejordet ungdomsskole samt flere barnehager.

Fra årsmøte 2025:
Det ble vedtatt at styret vurderer muligheten for å etablere en bod i eksisterende bygningsmasse som kan benyttes til å reparere sykler, barnevogner, smøring av ski etc.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører av service på ventilasjonsanleggene i de 90 seksjonene, og tilbudet fra Serwent er meget gunstig. Det beløper seg til kr 1350 (eks. mva) og en rabatt på 15 %. Se vedlagte tilbud.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at service på ventilasjonsanlegget blir gjort. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at service skal utføres på samtlige seksjoner, og at seksjonseierne blir etterfakturert.
Det er behov for service på ventilasjonsanlegget om lag hvert tredje år. Av hensyn til inneklima samt forebygging mfor brann og vedlikehold, anbefaler styret at alle seksjonene nå får service.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at tilbudet fra Serwent på service på seksjonenes ventilasjonssystem gjøres nå, og at seksjonseierne blir etterfakturert.
Forslaget ble vedtatt.

2024-2025 ble det utført:
Siden forrige årsmøte har dette vært utført:
- Vaktmestertjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner
- 3T-Bygg har skiftet plattinger rundt Industriblokka, på

sør- og vest-sidene. Det er lagt rister i plattingen for å kunne føre evt framtidig flomvann ut i elva igjen.
- Balnor har skiftet plattinger på østsiden av Industriblokka (ned mot eleven)
- PBT eiendomsdrift har skiftet håndløpere i rekkehusene 71-105.
- Balnor har skiftet håndløpere i de øverste etasjene i blokkene 123 og 125 samt rømningsveier.
- Ceva har byttet ekspansjonskarene til varmeanlegget. De forrige ekspansjonskarene var ikke store nok til å håndtere volumvariasjonene i varmt kontra kaldt vann.
- Det har vært en rekke utkall på heisene i 96, 123 og 125.
- Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble steamvasket i april 2025.
- PBT eiendomsdrift har renset takrenner og fuget takluker på blokkene
- Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.
- Industriporter har utført service på garasjeporten.
- Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.
- Avløpsrør i Industriblokka: Det var skade på røret i april 2025, og det er behov for utbedringer her som er bestilt.

Det ble i 2022-23 installert vannmålere i blokkene, for at medgått forbruk skulle bekostes av den enkelte seksjon og ikke «flatt» over månedlige felleskostnader. Styret har nå igangsatt forarbeider til at avlesing og fakturering for medgått vannforbruk kan iverksettes.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 66 381,-pr. 07.04.2026

Lånenr.: 62018190929
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo 4 431 800,00
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 732 031,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 425 500,- i overskudd.

Megler har ikke mottatt årsregnskapet for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger årlig i sameiet.

Dyrehold
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskrementer skal fjernes omgående.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89912007

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet i barnevennlige og naturnære omgivelser - nær alt du trenger

Velkommen til Sagdalen i Lillestrøm kommune - et populært og veletablert boligområde med nærhet til både natur og byliv. Her bor du med kort vei til Strømmen sentrum, og med gangavstand til skoler, barnehager, buss og tog. Området byr på et rikt utvalg av servicetilbud og aktivitetstilbud for hele familien.

Fra boligen er det kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, akebakker, hestesenter, skatepark, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg er det flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet, med stier, badevann og skiløyper som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Langs Nitelva går det vakre gang- og sykkelveier, og kun en kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad - et populært badested for både store og små.

Rett utenfor boligen renner idylliske Sagelva, med foss, gangstier, bru og et koselig grillhus som sameiets beboere kan benytte. Boligen har en svært god intern beliggenhet, der du kan nyte grønne omgivelser og ro -

samtidig som du har alt av byens fasiliteter innen rekkevidde.

Alt du trenger - rett i nærheten
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Sagdalen, Kiwi, Coop Extra, Rema 1000 og Meny. Det er gangavstand til Strømmen Storsenter - Norges mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker, spisesteder og tjenester. Du har også kort vei til Lillestrøm sentrum og Lørenskog med Metro og Triaden storsenter.

Effektiv kollektivtransport
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med kort vei til både buss og tog. Fra Sagdalen stasjon tar lokaltoget deg til Lillestrøm på ca. 3 min og Oslo S på ca. 25 min. Fra Lillestrøm tar toget deg til Oslo S på ca. 10 min og Oslo Lufthavn på ca. 12 min.

I tillegg går det hyppige bussavganger til Lillestrøm på under 10 minutter. Her får du en perfekt kombinasjon av rolig boligområde og utmerket tilgjengelighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.05.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.
Eiendommen har adkomst via privat stikkvei som eies og vedlikeholdes av sameiet. Adkomsten skjer fra offentlig vei (Henrik Ibsens vei) og videre inn på sameiets felles interne veisystem fram til rekkehuset. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/79/1/70:
25.11.1932 - Dokumentnr: 129 - Bestemmelse om bebyggelse
PANTEBOK 26/14-559
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1943 - Dokumentnr: 452 - Skjønn
Rettighetshaver: Strømmen og Lørenskog vannverk
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1944 - Dokumentnr: 1086 - Skjønn
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk
Tap av vannkraft
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1948 - Dokumentnr: 1424 - Skjønn
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 959040 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2013 - Dokumentnr: 78926 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1240/82854

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 7 900,-
Markedspakke digital+ med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger kr. 6 789,-
Utlegg foto - Interiør og fasade Kveldsfoto og video inkludert kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 589,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Henrik Ibsens vei 135

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	596 elever, 26 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Frydenlund skole og ressurssen...	51 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	725 elever, 42 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	370 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min 🚗 3.3 km

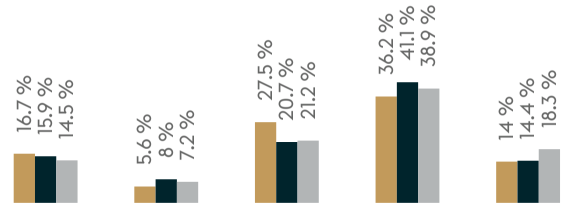
Offentlig transport

Sagdalen skole	Linje 100, 110	6 min 🚶 0.5 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	6 min 🚶 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 20 km
Oslo Gardermoen		27 min 🚗

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	6 min 🚶 0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (...	84 barn	10 min 🚶 0.8 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år)	129 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sagdalen barneskole	5 min
Stalsberg skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	13 min
SATS Lillestrøm	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN

Rekkehus | Byggeår: 2014 | BRA-i: 120 m²

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 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.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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.

Tilstandsgrad 2 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

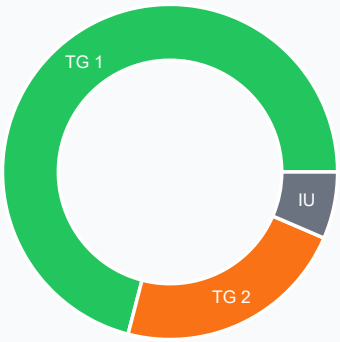
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (7)

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Rom under terreng, Balkong/terrasse ol., Dører, Vinduer, Tak/Loft, Yttervegg

IU Ikke undersøkt (2)

Byggegrunn, Taktekking

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Radon

Vurderinger

Taktekking

IU

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Tekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra takterrassen, da takterrassen er tildekt med terrassebord, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

Yttervegg

TG 2

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold
Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert enkelte steder med råte i trekledningen. Råte oppstår når treverk over tid har vært utsatt for fukt, noe som fører til nedbrytning av materialet. Skadet kledning har redusert beskyttende funksjon mot vær og vind, og dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg og føre til økt skadeomfang i kledningen og eventuelt i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av skadde bord må påregnes.

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

- Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

- Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.

- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

- Kledningsbord står stedvis med åpninger/sprik. Dette medfører økt eksponering for værpåkjenninger, som kan gi økt fuktopptak og redusert levetid for kledningen.

Tak/Loft

TG 2

Beskrivelse

Yttertaket er i trekonstruksjon.

Vurderte forhold
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Begrenset lufting kan føre til kondens mot kalde flater, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilstrekkelig.

Byggegrunn

IU

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 1

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold
Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold
Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Grunnmuren i er hovedsak tildekt, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Innvendige vegger er kledd med malte plater.

Terrengforhold

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Balkongdører med isolerglass, produsert i 2012.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Enkelte dørblad treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Beskrivelse

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².

Takterrasse, målt til ca. 38 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er noe inspeksjonsmuligheter av membranen ved en inspeksjonsluke.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.

Vurderte forhold
Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert høy slitasje på terrassebord. Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon på enkelte produkter som er benyttet.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 42 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon på enkelte produkter som er benyttet.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. mm.

Vurderte forhold
Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.

Rom under terreng

TG 2

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat
10,5 vektprosent.

Vurdering av registrerte avvik

- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vannledninger

TG 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskap i vaskerommet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold
Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2014	Installasjon av nyanlegg.
2026	Bytte av komfyrvakt
2026	Byttet to gamle møbelspotter på bad inkl. Driver

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Sigdal.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
120 m²	120 m²	-	-	43 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Rekkehus (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	38 m²	-	-	38 m²	5 m²
1. etasje	38 m²	-	-	38 m²	-
2. etasje	43 m²	-	-	43 m²	-
3. etasje	1 m²	-	-	1 m²	38 m²
Sum Rekkehus	120 m²	-	-	120 m²	43 m²

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Soverom, Gang, Bod, Vaskerom
1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Entré, Bad
2. etasje	BRA-i: Stue, Soverom, Gang, Bad
3. etasje	BRA-i: Trapperom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN

Matrikkel: 3205-79/1/0/70

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Emma Hultgren, Bendik Hultgren og Frida Hultgren

Kunde: Bendik Hultgren

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 26.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)
- Bendik Hultgren (Kunde)

Rapportdato: 30.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 12.03.2026 er fremvist.

Om oss

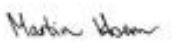
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Frida Hultgren, Emma Hultgren, Bendik Hultgren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89912007
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS: 1. Det ble montert nye/fler stikkontakter over kjøkkenbenk, dimbar LED-belysning under kjøkkenbenk samt ny dimbar taklampe på kjøkken. Alt ble koblet til Plejd trådløst styringssystem (app-styrt). Utført: 19.05.2021 2. Ny Komfyrvakt montert. Utført: 15.01.25 Utført av Morten Macus Viio, Elektriker. Sæther Elektriske AS: 1.Det ble montert ny LED-belysning over speil på bad. Utført: 27.02.2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble nylig kontrollert og renset av fagfolk. Filter skiftes årlig.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: For ca. 8 år siden ble det observert skjeggkre hos oss og naboer i rekkehusene. Samtlige berørte enheter gjennomgikk profesjonell bekjempelse (fra fagfolk) i fellesskap. Det har ikke vært observert tegn til skjeggkre i vår enhet siden behandlingen ble gjennomført.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Mottok i oktober 2025 nabovarsel fra eier av Sagdalsveien 34, 2010 Strømmen. Det ble søkt om oppdeling av eksisterende bolig til 3 boenheter ved å etablere ny boenhet i sokkeletasjen, samt fasadeendring, støttemur langs grensen i sør og øst, og ny avkjørsel/parkeringsplass. Byggearbeid er igangsatt. Vi vurderer ikke dette som direkte berørende for vår eiendom.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

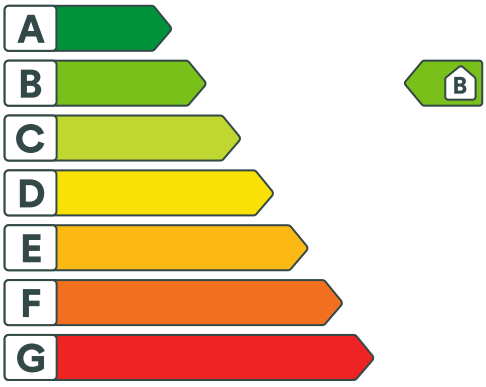
Oppdragsnummer: 60-0119/26

enova

Energiattest



Adresse **Henrik Ibsens vei 135, 2010 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300353793**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **70**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 315 kWh**



TRIVSELSREGLER SAGELVA BOLIGSAMEIE

Reglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Fellesareal og fellesrom

- Felles uteområder er arealer åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesområdene som er tilrettelagt for dette kan fritt brukes til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at det ikke påvirker andre beboere unødig.
- Felles svalganger er inngangsarealer som fortrinnsvis skal benyttes av leiligheter tilknyttet disse arealene. Svalgangene skal ikke benyttes til lek og opphold som kan være til forstyrrelser for beboerne.
- Beplantning i blomsterkasser og i tilknytning til fellesområdene må vernes ekstra godt.
- Alt av vegetasjon på fellesområder skal ikke røres av den enkelte.
- Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på nedkastene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor nedkastene.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i trapper på fellesarealer, i svalganger eller på andre fellesområder. Ting som lagres i garasjekjeller skal holdes innenfor eget område.
- Sykler skal oppbevares i utvendig sykkelparkering eller i egne boder.
- Det tillates ikke vasking av motorkjøretøy (dvs. motorsykkel, person-varebil, campingvogn, osv.) på sameiets grunn.
- Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen og på svalgangene holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det utføres dugnad inntil to ganger pr. år.

Leiligheter/rekkehus

- Det skal være vanlig ro i leilighetene mellom kl. 22:00 – 07:00 på hverdager og til kl. 09:00 i helger og på helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid etter kl. 20:00.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc. på private balkonger som ikke er i henhold til tiltenkt bruksfunksjon,
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved spilling av høy musikk, støyende maskiner og ved festing.
- Ved røyking på balkonger og/eller svalganger bør det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger må det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Markiser og utvendig solavskjerming er regulert og kan kun bestilles gjennom styret eller det firma de måtte utpeke.
- Det henstilles å bruke skjønn ved pynting ute i forbindelse med høytider etc.
- Feil på ventilasjon, elektrisk anlegg, elektriske installasjoner, varme eller i garasje og eller boder skal meldes til driftsselskapet omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- På balkonger/terrasser/uteplasser er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Oppsetting av terrasse-skillevegger, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Alle estetiske tiltak inkludert fasadeendringer skal godkjennes av styret.
- Evt. leietaker plikter å følge sameiets trivselsregler og vedtekter. Utleier plikter å informere styret om hvem enheten leies ut til.
- Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever sameiets trivselsregler og vedtekter.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskrementer skal fjernes omgående.

Garasjeanlegg, parkering og gjesteparkering

- Garasjeanlegget er seksjonert som et eget felles seksjonssameie. Alle som har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i garasjeanlegget har plikt til å benytte disse.
- Det skal ikke oppbevares ting som er til sjenanse for andre. Brannfarlige objekter, for eksempel gassflasker, skal ikke oppbevares i garasje.
- Det er tillatt å henge opp dekk på vegg ved egen garasjeplass, for egen regning og på eget ansvar.
- Gjesteparkering er tillatt inntil 3 døgn. Av- og pålessing er begrenset til inntil 15 minutter. Styret har avtale med Securitypark om regulering av parkering på fellesområdene. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende og må registreres på leieparkering.no
- Det vil etter søknad til styret kunne etableres strømuttak til el-bil/motorvarmer i felles garasjeanlegg. Dog er det besluttet at strømuttak ikke skal være større enn 16A, 1-fas. Etableringen skal utføres av autorisert elektriker, og det skal monteres strømmåler for avregning mot sameiet. Kvittering fremvises styret og etableringen bekostes i sin helhet av den enkelte beboer.

Styret ber om engasjement fra den enkelte beboer til å overholde trivselsreglene og for å skape et best mulig bomiljø i Sagelva boligsameie.

Forslag til endringer sendes styret. Styret har ved behov fullmakt til å endre trivselsreglene.

Grillhuset

Søknad om leie sendes minst 14 dager før dato for bruk. Søknaden sendes til sameiets epostadresse.

Pris pr leieforhold er kr 150.- som betales i forkant.

Grillhuset skal brukes med fornuft og bruken skal ikke være til sjenanse for naboer.

Musikk dempes kl. 23.00.

ALL ild skal være slukket før stedet forlates.

Huset skal være ryddet innen kl. 12.00 påfølgende dag.

Leietaker har erstatningsansvar for skadede og bortkomne gjenstander.

Utover det: HA DET HYGGELIG!

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGELVA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 911556413
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Folkets Hus Strømmen, Strømsveien 61, 2010 Strømmen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Vevstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Patrick Thomas Stark valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 167 200 for perioden fra forrige årsmøte til dette årsmøtet.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styrets arbeid er kr 167 200.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 167 200 kroner.

✓ **Vedtatt.**

7. Sykler

Fremmet av: Bjørg Fasche Iversen

Sykkelparkering ute,låsbart og med tak?

Styrets innstilling
Sameiet har vurdert mange ulike løsninger, men det er for dyrt tatt i betraktning av at det fortsatt er noe gjenstående vedlikeholdsarbeid i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sykkelparkering ute med tak,tror det har vært foreslått tidligere også

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det etableres ikke sykkelparkering med tak nå.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Aktivitetesbod

Fremmet av: Frode Grodås

Jeg hadde ønsket at sameie kunne hatt et rom/en bod hvor man kunne reparer sykler, barnevogner o.l men også f.eks smøre ski.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
lage en aktivitetsbod for beboerne i sameiet. Ikke oppbevaring.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret vurderer om en slik bod kan etableres i eksisterende bygningsmasser.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Avvikling av brannvakter

Det er en årsmøtesak fra i fjor som vi ikke har gjennomført. Styret har forespurt seksjonseiere om de vil være brannvakter, men det har ikke lykkes. Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Styrets innstilling
Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

✓ **Vedtatt.**

10. Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører av service på ventilasjonsanleggene i de 90 seksjonene, og tilbudet fra Serwent er meget gunstig. Det beløper seg til kr 1350 (eks. mva) og en rabatt på 15 %. Se vedlagte tilbud.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at service på ventilasjonsanlegget blir gjort. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at service skal utføres på samtlige seksjoner, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Det er behov for service på ventilasjonsanlegget om lag hvert tredje år. Av hensyn til inneklima samt forebygging for brann og vedlikehold, anbefaler styret at alle seksjonene nå får service.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at tilbudet fra Serwent på service på seksjonenes ventilasjonssystem gjøres nå, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

✓ **Vedtatt.**

11. Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget

Transaksjon 09222115557546737115 Signert MKV, PMKE, PPTS

Det har vært en del utfordringer med tyveri og hærverk en periode i garasjeanlegget. Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et egent tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et egent tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Videre skal det velges to personer to valgkomiteen.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger;

Styremedlemmer som velges for to år: Vebjørn Eide og Cathrine Eriksson

Valgkomité for ett år: Kjersti Sortland og Kjersti Vevstad

Varamedlemmer: Det har ikke lykkes valgkomiteen å finne varamedlemmer til styret. Styret anslår det for å være mulig å gjennomføre det kommende året uten varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Vebjørn Eide
Cathrine Eriksson

Følgende stilte til valg:
Vebjørn Eide
Cathrine Eriksson

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Sortland
Kjersti Vevstad

Følgende stilte til valg:
Kjersti Sortland
Kjersti Vevstad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1892
SAGELVA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGELVA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Folkets Hus Strømmen, Strømsveien 61, 2010 Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppmøte fra klokken 1730

Vi registrerer frammøte fra klokken 1730, og møtet starter presis klokken 1800. Enkel bevertning i forkant av møtestart. Merk at vi er på Folkets hus på Strømmen i år, og ikke i Lillestrøm som i de to foregående årene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykler
8. Aktivitetesbod
9. Avvikling av brannvakter
10. Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon
11. Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGELVA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Vevstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1892 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 167 200 for perioden fra forrige årsmøte til dette årsmøtet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styrets arbeid er kr 167 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 167 200 kroner.

Sak 7

Sykler

Forslag fremmet av:
Bjørg Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sykkelparkering ute,låsbart og med tak?

Styrets innstilling
Sameiet har vurdert mange ulike løsninger, men det er for dyrt tatt i betraktning av at det fortsatt er noe gjenstående vedlikeholdsarbeid i sameiet.

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

- For Sykler
- Mot Sykler

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

1. Sykkelparkering ute med tak,tror det har vært foreslått tidligere også

2. Det etableres ikke sykkelparkering med tak nå.

Sak 8

Aktivitetesbod

Forslag fremmet av:
Frode Grodås

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg hadde ønsket at sameie kunne hatt et rom/en bod hvor man kunne reparer sykler, barnevogner o.l men også f.eks smøre ski.

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

- For Aktivitetesbod
- Mot Aktivitetesbod

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

1. lage en aktivitetsbod for beboerne i sameiet. Ikke oppbevaring.
2. Styret vurderer om en slik bod kan etableres i eksisterende bygningsmasser.

Sak 9

Avvikling av brannvakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en årsmøtesak fra i fjor som vi ikke har gjennomført. Styret har forespurt seksjonseiere om de vil være brannvakter, men det har ikke lykkes. Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Styrets innstilling
Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Forslag til vedtak
Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Sak 10

Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører av service på ventilasjonsanleggene i de 90 seksjonene, og tilbudet fra Serwent er meget gunstig. Det beløper seg til kr 1350 (eks. mva) og en rabatt på 15 %. Se vedlagte tilbud.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at service på ventilasjonsanlegget blir gjort. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at service skal utføres på samtlige seksjoner, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Det er behov for service på ventilasjonsanlegget om lag hvert tredje år. Av hensyn til inneklima samt forebygging for brann og vedlikehold, anbefaler styret at alle seksjonene nå får service.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at tilbudet fra Serwent på service på seksjonenes ventilasjonssystem gjøres nå, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Vedlegg

2. Sagelva Boligsameie - tilbud.pdf

Sak 11

Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en del utfordringer med tyveri og hærverk en periode i garasjeanlegget. Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et egent tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et egent tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et egent tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Videre skal det velges to personer to valgkomiteen.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som følger;

Styremedlemmer som velges for to år: Vebjørn Eide og Cathrine Eriksson

Valgkomité for ett år: Kjersti Sortland og Kjersti Vevstad

Varamedlemmer: Det har ikke lykkes valgkomiteen å finne varamedlemmer til styret. Styret anslår det for å være mulig å gjennomføre det kommende året uten varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Eriksson
- Vebjørn Eide

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kjersti Sortland
- Kjersti Vevstad

Styrets årsrapport

Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413. Eiendommen har gnr. 79, bnr. 1 i Lillestrøm kommune.

2.0 Styret og tillitsvalgte
Siden årsmøtet i 2024 og forrige valg har styrets tillitsvalgte vært følgende:

· Styreleder: Kjersti Vevstad

· Nestleder: Vebjørn Eide

· Styremedlem: Ingrid Gammelsæter

· Styremedlem: Mette Saxegaard Gjerde

· Varamedlemmer: Romain Froment og Cathrine Eriksson

Valgkomiteen som ble valgt av årsmøtet i 2024, har vært Vebjørn Eide og Mariyana Daminova. Valgkomiteens oppgaver er å finne egnede kandidater til styret og innstille til de vervene som er på valg i årsmøtet.

3.0 Forretningsførsel og revisjon
OBOS Eiendomsforvaltning AS, organisasjonsnummer 934 261 585, gjør forretningsførselen for sameiet.

Revisor er SLM Revisjon AS, organisasjonsnummer 972 412 112, og har revidert årsregnskapet for 2023.

4.0 Bygninger og forsikringer
Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene:

· 36 rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-105, 80-94, 127-145

· 54 blokkleiligheter i Henrik Ibsens vei 96, 107-121, 123 og 125

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jf. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Egenandelen er for tiden 12 000 kroner.

5.0 Økonomien for 2024
Driftsresultatet for årsregnskapet 2024 er negativt med et merforbruk på 732 031 kroner. Det skyldes mer vedlikeholdsarbeid enn budsjettert. Merforbruket er dekket inn av midler på konto.

6.0 Styremøter og styrets arbeid
Styret har siden ordinært årsmøte i 2024 avholdt 13 styremøter.

6.1 Vaktmestertjenester

PBT eiendomsdrift utfører vaktmestertjenestene i sameiet, herunder renhold, snømåking, strøing, gressklipping, HMS-kontroll og forefallende enklere driftsoppgaver. Opprinnelig avtale var med Svendsen vaktmester AS, og disse er kjøpt opp av PBT. Våren 2025 vurderer styret å inngå avtale med nytt firma og har innhentet tilbud på vaktmestertjenester.

6.2 Fjernvarme

Når det gjelder varmeanlegget har sameiet i 2025 inngått avtale med Ceva om årlig ettersyn.

6.3 Parkering forbudt i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen

Lillestrøm kommune har i vintersesongen 2024-25 satt opp parkering forbudt-skilter slik som også ble gjort forrige vintersesong.

6.4 Parkering i sameiet

Det er Vestpark/Unum som utfører parkeringskontroll i sameiet.

6.5 HMS og internkontroll

Vaktmestertjenesten er pålagt å gå kontrollruter hver 14. dag og påse at alt fungerer i henhold til retningslinjene. Styret gikk selv en årlig HMS-runde i sameiet i august 2024.

Det ble utført sprinkelkontroll i juni 2024 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2024.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2025.

6.6 Fjernvarme og avregning

Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. Ista gjør avregningen halvårlig. I juni 2025 vil det komme avregning, og vi ser at mange betaler inn større a-konto beløp enn det er behov for. Kontakt OBOS for å få justert dette hvis ønskelig.

6.7 Brannansvarlige i hver blokk

Årsmøtet i 2024 vedtok at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret har ved flere anledninger forsøkt å trekke dette arbeidet i gang, uten hell. Det anbefales nå at styret selv utfører årlige brannkontroller i blokkene (påse at det er brannslokkingsapparater og røykvarslere) eller får vaktmester til å utføre det.

6.8 Vask av vinduer

Årsmøtet i 2024 vedtok at utvendig vask av vinduer skulle avvikles og gå over til at seksjonseierne selv besørger det. Styret kjøpte inn utstyr som kan leies for kr 50 per gang til dette bruk. Utstyret har vært noe utleid.

6.9 Beplantning i skråning

Dette gjelder skråningen mellom 123 og grillhytta. Jordsmonnet der er skrint og lavere enn ti cm. Det anbefales lavendel eller andre planter som ikke har behov for næringsrik jord.

6.10 Takrenner med snøsmeltefunksjon

Årsmøtet i 2024 vedtok at dette skulle innhentes priser på. Styret har forespurt noen firmaer uten at det er kommet i stand reelle tilbud. Denne saken jobbes det videre med.

6.11 Etablere bedre sykkelparkering

Sykkelboden i garasjen er forbeholdt el-sykler og andre «dyre» sykler.

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

En av styrets viktigste oppgaver i et sameie er løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer. I perioden fra årsmøtet i 2024 har det vært en mengde større vedlikeholdsoppgaver som har stått for tur og blitt utført.

Det kommer frem av sameiets vedtekter hva som er sameiets felles ansvar og hva som hviler på den enkelte seksjonseier. Styret får ofte spørsmål om dette og ønsker derfor å minne om ansvarsfordelingen.

7.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Nedenfor er seks punkter som omhandler seksjonseiers ansvar, listet opp.

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet er per definisjon alle, og når det er sameiet som er ansvarlig, benyttes fellesskapets midler til å gjøre utbedringer. Det er de innkrevde månedlige felleskostnader som skal dekke vedlikeholds- og reparasjonsarbeidet.

Sameiets vedlikeholdsplikt er som følger:

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

7.3 Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2023 gjelder fortsatt og er basert på vurderinger og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Det benyttes tre nivåer for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler:

1. Fremstår i god stand uten kjente utfordringer

2. Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon

3. Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Fremstår i god stand uten kjente utfordringer

· Vegger og fasader

· Tak, torg og takterrasser

· Takluker, overlys og takvinduer

· Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

· Innvendige trapper

· Krypkjellere og inventar

· Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

· Varmtvann, varmeanlegg, kjølesystemer

· Ventilasjon

· Elektrisk anlegg – generelt

· Lading av elbiler

· Teleløsninger og automatisering

· Heiser

· Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

· Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon

· Noen enkelte vinduer og dører

· Noen enkelte balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

· Tak på nr. 123 og evt. 125 bør sjekkes. Ved evt. utskifting av takrenner, bør en vurdere snøsmeltesystem

· Sosiale soner og lekeplasser

Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Ingen

Når det gjelder vinduer og dører som er trege, er seksjonseierne oppmodet til å selv ta kontakt med vaktmester eller andre for å få hjelp i sine seksjoner. Dette er seksjonseiers ansvar og utføres mot seksjonseiers betaling.

Vinduer og dører som har så store feil at det er fellesskapets ansvar å utbedre, er få. Disse har styret oversikt over, og det er en plan for utbedring.

Vask av dekkekanter på plattinger og støttemurer i fellesarealer foreslås å gjøre på dugnad. Likeledes inngangspartier.

7.4 Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte

Siden forrige årsmøte har dette vært utført:

· Vaktmestertjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner

· 3T-Bygg har skiftet plattinger rundt Industriblokka, på sør- og vest-sidene. Det er lagt rister i plattingen for å kunne føre evt framtidig flomvann ut i elva igjen.

· Balnor har skiftet plattinger på østsiden av Industriblokka (ned mot eleven)

· PBT eiendomsdrift har skiftet håndløpere i rekkehusene 71-105.

· Balnor har skiftet håndløpere i de øverste etasjene i blokkene 123 og 125 samt rømningsveier.

· Ceva har byttet ekspansjonskarene til varmeanlegget. De forrige ekspansjonskarene var ikke store nok til å håndtere volumvariasjonene i varmt kontra kaldt vann.

· Det har vært en rekke utkall på heisene i 96, 123 og 125.

· Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.

· Garasjen ble steamvasket i april 2025.

· PBT eiendomsdrift har renset takrenner og fuget takluker på blokkene

· Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.

· Industriporter har utført service på garasjeporten.

· Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.

· Avløpsrør i Industriblokka: Det var skade på røret i april 2025, og det er behov for utbedringer her som er bestilt.

7.5 Forsikringssaker

Siden forrige årsmøte har sameiet hatt flere forsikringssaker der seksjoner har vært involvert, og det gjelder lekkasje på avløpsrør i Industriblokka, knust glass i forbindelse med uvær i en seksjon og skadesyr-problematikk (mus) i ett rekkehus.

8.0 Arrangementer

8.1 Dugnader

Det ble avholdt dugnader i mai og i oktober, på fellesarealer ute samt feiing av fellesarealer inne. Mange møtte opp til dugnadene, og det ble i løpet av to x to timer utført en stor mengde arbeid, deriblant fjerning av kvist og siv langs Sagelva ved Grillhytta, vask av Grillhytta innvending, rydding og feiing av fellesarealer ved bodene, luking, skifting av sand i sandkassene, spyling og vask av trappearealer og utearealer, samt rensing og beising av treplattinger m.m.

8.2 Annet sosialt arrangement

Det var julegrantenning første søndag i advent.

9.0 Grillhytta

Styret gjør oppmerksom på at ved leie av grillhytta, må leietaker medbringe ved. Det ble innkjøpt ny grill til grillhytta i juni 2024. Det koster kr 150 å leie grillhytta.

10.0 Fjernvarmeanlegg i seksjonene i rekkehusene

Dersom seksjonseier i rekkehus ønsker digital styring av fjernvarming, kan Ceva eller annen leverandør utføre dette. Ceva er det firmaet som kjenner sameiets anlegg best. Seksjonseier betaler selv for arbeid og utstyr.

11.0 Kontaktinformasjon til styret

Seksjonseierne kan kontakte styret via VIBBO på OBOS sin plattform for Sagelva boligsameie. Samarbeidspartnere kan benytte epostadressen sagelva@styrerommet.no.

Kontaktperson i OBOS for styret er Margrethe Eggan.

12.0 Lillestrøm kommunes flomsikring av Sagelva

Styret har via en kommunestyrerepresentant forespurt kommunen om hvilke planer det er for flomsikring av Sagelva og om slusen ved fossen kan åpnes ved en eventuell flom. Dette er svaret fra administrasjonen:

I forbindelse med flommen «Hans» var kommunene raskt på plass ved Flaen demningen. På dette tidspunktet vare beboerne allerede i gang med å gjøre tiltak. Et gangareal er opparbeidet av sameiet tett på demningen, og dette fungerte nærmest som en tett kanal i retning av enkelte leiligheter. Beboerne fjernet deler av terrassegulvet for å hindre vann, noe som hadde god effekt. En framtidig løsning vil kunne være å etablere rist for avrenning på utsatte steder. I forbindelse med hendelsen ble det forespurt om mulighet for å åpne bunnventil til demningen, men det ble da orientert om at denne sjelden har vært i bruk og at den har liten nevneverdig effekt på vannstanden. Demningen ble bygget for små møller og sagbruk i gamle dager og demmer opp lite vann.

13.0 Avlesning av vannmålere i blokkene

Det ble i 2022-23 installert vannmålere i blokkene, for at medgått forbruk skulle bekostes av den enkelte seksjon og ikke «flatt» over månedlige felleskostnader. Styret har nå igangsatt forarbeider til at avlesing og fakturering for medgått vannforbruk kan iverksettes.

14.0 Grunnforholdene i sameiet

Fra tid til annen henvender seksjonseiere seg til styret og etterspør dokumentasjon på grunnforholdene. Hos Lillestrøm kommune i saksarkivet der har styret funnet ROS-analyse fra før utbygging samt miljøteknisk undersøkelse. Dette er i sak 2010/8307 (dokument 101 og dokument 7).

Det er arkitekt i samarbeid med Multiconsult som har utarbeidet ROS-analysen. Arkitekt har vært ansvarlig søker ser det ut som i utbyggingssaken. Det står i dokumentene det ikke er fare for utglidinger av masse.

15.0 Utleie av garasjeplass

Etter henvendelse fra en beboer med ønske om å leie garasjeplass, har styret leid ut plass 55 til David Esteban Salas Budini for kr 14 000 for ett år.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 327 060.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagelva Boligsameie som viser et underskudd på NOK 732 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 10.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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 10.04.2025

SAGELVA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 556 413, KUNDENR. 1892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 330 307	3 581 808	4 335 000	4 576 000
Ladeinntekter EL-bil		6 942	0	0	0
Andre inntekter	3	99	196 533	150 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 337 348**	**3 778 341**	**4 485 000**	**4 586 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 573	-22 560	-23 500
Styrehonorar	5	-160 000	-153 000	-180 000	-166 000
Revisjonshonorar	6	-12 031	-11 063	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-125 045	-118 750	-122 500	-129 000
Konsulenthonorar	7	-105 945	-262 942	-110 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 074 925	-714 040	-1 039 000	-1 007 000
Forsikringer		-383 491	-317 751	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-936 700	-788 051	-920 000	-1 058 000
Energi/fyring		-133 478	-435 840	-400 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 348	-453 227	-456 108	-492 000
Andre driftskostnader	10	-299 827	-466 745	-429 000	-445 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 740 350**	**-3 742 982**	**-4 041 168**	**-3 798 500**
DRIFTSRESULTAT		**-403 002**	**35 359**	**443 832**	**787 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 382	45 274	0	0
Finanskostnader	12	-368 411	-326 279	-357 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-329 029**	**-281 006**	**-357 000**	**-362 000**
ÅRSRESULTAT		**-732 031**	**-245 647**	**86 832**	**425 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-732 031	-245 647		

SAGELVA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 556 413, KUNDENR. 1892

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		131 010	104 748
Forskuddsbetalte kostnader		901	124
Driftskonto OBOS-banken		891 898	1 894 978
Sparekonto OBOS-banken		3 677	3 548
Innestående i andre banker		64 121	64 057
SUM OMLØPSMIDLER		**1 091 607**	**2 067 456**
SUM EIENDELER		**1 091 607**	**2 067 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 198 938	-3 466 907
SUM EGENKAPITAL		**-4 198 938**	**-3 466 907**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 525 998	4 611 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 525 998**	**4 611 099**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 123	41 946
Leverandørgjeld		245 847	481 111
Påløpte renter		0	89 905
Påløpte avdrag		0	20 840
Energiavregning	15	459 277	289 463
Annen kortsiktig gjeld	16	300	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**764 547**	**923 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 091 607**	**2 067 456**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 23.03.2025

Styret i Sagelva Boligsameie

Kjersti Vevstad /s/ Ingrid Hildur Gammelsæter /s/ Vebjørn Eide /s/

Mette Saxegaard Gjerde

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 414 499
TV/Internett	455 338
Lånekostnad	444 870
Garasje	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 330 307**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	99
SUM ANDRE INNTEKTER	**99**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 473, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 031.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
Andre konsulenthonorarer	-103 030
SUM KONSULENTHONORAR	**-105 945**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 293 926
Drift/vedlikehold VVS	-31 740
Drift/vedlikehold elektro	-60 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-411 423
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-63 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 115
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 633
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 074 925**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-540 148
Renovasjonsavgift	-396 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-936 700**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-5 720
Annet driftsmateriale	-15 664
Vaktmestertjenester	-50 085
Renhold ved firmaer	-54 259
Snørydding	-75 000
Gressklipping	-67 575
Andre fremmede tjenester	-13 816
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-473
Andre kontorkostnader	-2 499
Bank- og kortgebyr	-3 298
Velferdskostnader	-5 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-299 827**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	129
Renter av Nordea bank	64
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-393
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 150
SUM FINANSINNTEKTER	**39 382**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-368 411
SUM FINANSKOSTNADER	**-368 411**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	388 901	
Nedbetalt i år	85 101	
		-4 525 998
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 525 998**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2. halvår 2024	-802 780
SUM INNTEKTER	**-802 780**

KOSTNADER

Fjernvarme 2. halvår 2024	494 529
Vann 2. halvår 2024	-61 854
SUM KOSTNADER	**432 675**

Uoppgjorte avregninger 1. halvår 2024	-89 172
SUM ENERGIAVREGNING	**-459 277**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte innbetalinger	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-300**

SERWENT
Ventilasjonsrens

Sagelva Boligsameie
Styret v/ Cathrine Finsæther Eriksson
Hnrik Ibsens Vei 71 - 145
2010 Strømmen
Tlf:
Epost: catheriks@gmail.com
Org Nr: 911 556 413

Oslo/Lier, 11.04.2025

tilbud

Pristilbud på rensing av ventilasjonen

*Vi gjør oppmerksom på at mengden støv/forurensing i kanalene/anlegget kan være direkte helsefarlig og påvirker innemiljøet negativt. Videre vil vi påpeke den økte brannfaren, se forskrift om brannforbygging **§9**.*
SINTEF anbefaler rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år.

Tilbud på rens av 96 leiligheter.

Arbeidsmoment 1-12	
Pris per leilighet	kr. 1 350,-
Totalt eks mva.	kr.129 600,-
15% Rabatt	Kr. 19 440,-
Ny total eks mva.	Kr.110 160,-

Prisen er en totalpris eksklusive moms og inkluderer arbeidet, materialkostnader, maskinbruk og transportkostnader.
Les mer om våre standard betingelser her: https://www.tt-teknikk.no/standard-betingelser

Tilbudet er basert på samtlige separate/felles ventilasjonskanaler og avgreninger i boligsameiet

1. Rensing av samtlige stående/liggende hovedkanaler til viftehus.
2. Rensing av ventilasjonskanal fra kjøkken til hovedkanal eller til viftehus.
3. Rensing av ventilasjonskanaler fra alle bad/toaletter, vaskerom og ev. kjeller til hovedkanal eller viftehus.
4. Kontroll av samtlige stående/liggende tilluftskanaler fra oppholdsrom, soverom, boder og lignende til viftehus.
5. Bilder før/etter.
6. Rens og innregulering av ventiler.
7. Rensing og kontroll av vifter og aggregat.
8. Rens av inntakskanal, kontroll av avkastkanal.
9. Vår skriftlige informasjon/fremdriftsplan om arbeidet og når det skal utføres til samtlige enheter/leiligheter/sameiere tilsendt ca. 2 uker før arbeidet påbegynnes.
10. Gratis servicetelefon for spørsmål fra beboerne vedr. arbeidet, praktiske ting, nøkkelavtaler etc.
11. Utførlig rapport som omfatter utført arbeid, avvik og eventuelle feil på alle ventilasjonspunktene i hele anlegget/ene.

TT-Teknikk AS
Holmenveien 2, 3402 Lier
post@powerclean.no
800 35 300
www.tt-teknikk.no

SERWENT
Ventilasjonsrens

12. Serviceavtale som innebærer at boligselskapet blir kontaktet etter ca 5 år for å avtale ny runde for vedlikehold. Prisen justeres iht SSB sin indeks for denne type arbeid. Avtalen er løpende og kan sies opp når som helst.

tilbud

Tilleggstjenester

Måling av luftgjennomstrømningen i alle tilkoblede avtrekks-ventiler/punkter med skriftlig rapport pr. ventil/punkt. **Pris: kr. 80,- pr punkt.**

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 10) skal den totale friskluft-tilførselen i bolig tilsvare minimum 0,5 utskifting pr. time. Det vil si at all luft i boligen skal skiftes hver annen time. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Veiledningen i Byggteknisk forskrift (TEK 10) – § 13-2 spesifiserer at avtrekksvolumet i bolig skal tilsvare 36 m³/h (kubikk pr time) på kjøkken, toalett og vaskerom og 54 m³/h på bad som grunnventilasjon.

Andre tjenester

- Montering/eller utskifting av avtrekksvifter (motor til aggregat)
- Filteravtale (levering og utskiftning av filter årlig)

Informasjon til beboerne vil bli gitt når arbeidet er avsluttet.

Prisen gjelder under forutsetning av at det er fri tilgang til strøm, og at ventilasjonskanaler er hele og uskadde. Alle rensepunkter/kanaler for ventilasjon i bygning/er og leiligheten/ene må være tilgjengelige. Vi kan ikke holdes ansvarlig for eventuell ulyd i vifter etter rensing som påviselig skyldes alder eller manglende/ ikke gjennomført rensing/vedlikehold over lang tid.

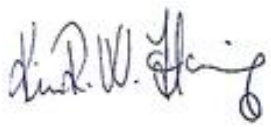
Prisen er beregnet ut fra at vi kan utføre hele oppdraget i sammenheng. Det gis derfor ikke reduksjon av totalprisen selv om ikke alt er utført, hvis dette skyldes at vi ikke har fått adgang til en eller flere leiligheter, eller at rensepunkter eller kanaler ikke har vært tilgjengelige.
Ved behov for etterrens pga manglende tilgang vil dette bli fakturert ekstra etter timer.

Våre ansatte har HMS ID-kort utstedt av Arbeidstilsynet.

Vi håper at tilbudet er av interesse og ber Dem vennligst ta kontakt dersom De har spørsmål. Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Med vennlig hilsen
for TT-Teknikk
Kim Ruben Hannevig
Prosjektleder

Mobil: 976 44 128
Epost: krh@powerclean.no



TT-Teknikk AS
Holmenveien 2, 3402 Lier
post@powerclean.no
800 35 300
www.tt-teknikk.no

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 1892 **Selskapsnavn:** SAGELVA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

SAGELVA BOLIGSAMEIE
(org. nr. 911556413)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 15.1.2013, sist endret på årsmøte 9.4.18.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sagelva Boligsameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner, hvorav 36 enheter i rekkehus og 54 leiligheter fordelt på flere bolighus i eiendommen gnr 79 bnr 1Skedsmo Kommune.

Boligblokkene har egen heis til parkeringskjeller.

Seksjonseiere som har kjøpt garasje, har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller.

Foreløpig fordeling fremkommer av vedlegg. Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, fordeles seksjonseierne etter antall bruksretter/parkeringsplasser som disponeres.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1.januar 2018.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Retten til bytte bortfaller, dvs. plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning å lade biler i vanlige stikkontakter.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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 betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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.

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.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder dører, vinduer oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra 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 årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

I sameiets budsjett skal det avsettes midler til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter vedtak gjort av årsmøte.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall garasjeplasser de har bruksrett til. Det utarbeides eget driftsbudsjett for dette.

(5) Kostnader til drift av fellesareal fordeles på de enkelte seksjonseiere etter sameiebrøk.

(6) Kostnader til drift av heis fordeles på seksjonene som har nytte/har heis i bygningene BB1, BB2, BB3 og BT1.

(7) Fjernvarme fordeles etter måleravlesning eller seksjoneringsbrøk, avhengig av hva teknisk er installert i den enkelte bolig. Det betales et akontobeløp som avregnes 2 ganger pr. år.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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 § ~~26 første ledd.~~ *38.* 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 til fire (4) andre medlemmer med en til tre (3) varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 90 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering
g) endring av vedtektene.
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

   Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

(5) Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig si seg enig, jf. eierseksjonsloven § 51.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ *38 og 39*.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

blå arkitektur landskap ab
BOX 7037
12107 Stockholm-Globen
Att. Martin Forsby

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/8307	Per Christian Tellefsen, 66938431	15.05.2017

Saksnr.:2010/8307
Vedtaksnr.(DS):17/438

Ferdigattest (revidert) - BK5a og BK5b - gnr 79 bnr 1 - Henrik Ibsens vei 127 - 145 / seksjon 66 - 75 (tidligere del av Sagdalsveien 42)

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Del av rekkehus med 5 eller flere b, Henrik Ibsens vei, 2010 STRØMMEN

Gnr: 79	Bnr: 1	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 1276 m^2			

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 13/101	16.02.13	Rammetillatelse (dok 120)
DS 13/346	16.05.13	Igangsettingstillatelse alle enheter (dok 137)
DS 14/639	30.07.14	Midlertidig brukstillatelse for Henrik Ibsens vei 127, 129, 131, 135 og 145 (dok 160)
DS 14/934	22.10.14	Midlertidig brukstillatelse for Henrik Ibsens vei 141 (dok 170)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Blå Arkitektur Landskab ab, datert 20.04.17, dokument 203 i saken.
- Boligene har ikke skorstein.
- Adkomst til gangforbindelse mot Segelckes vei forutsettes allment tilgjengelig for gang og sykkeltrafikk.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom 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 Skedsmo kommune.

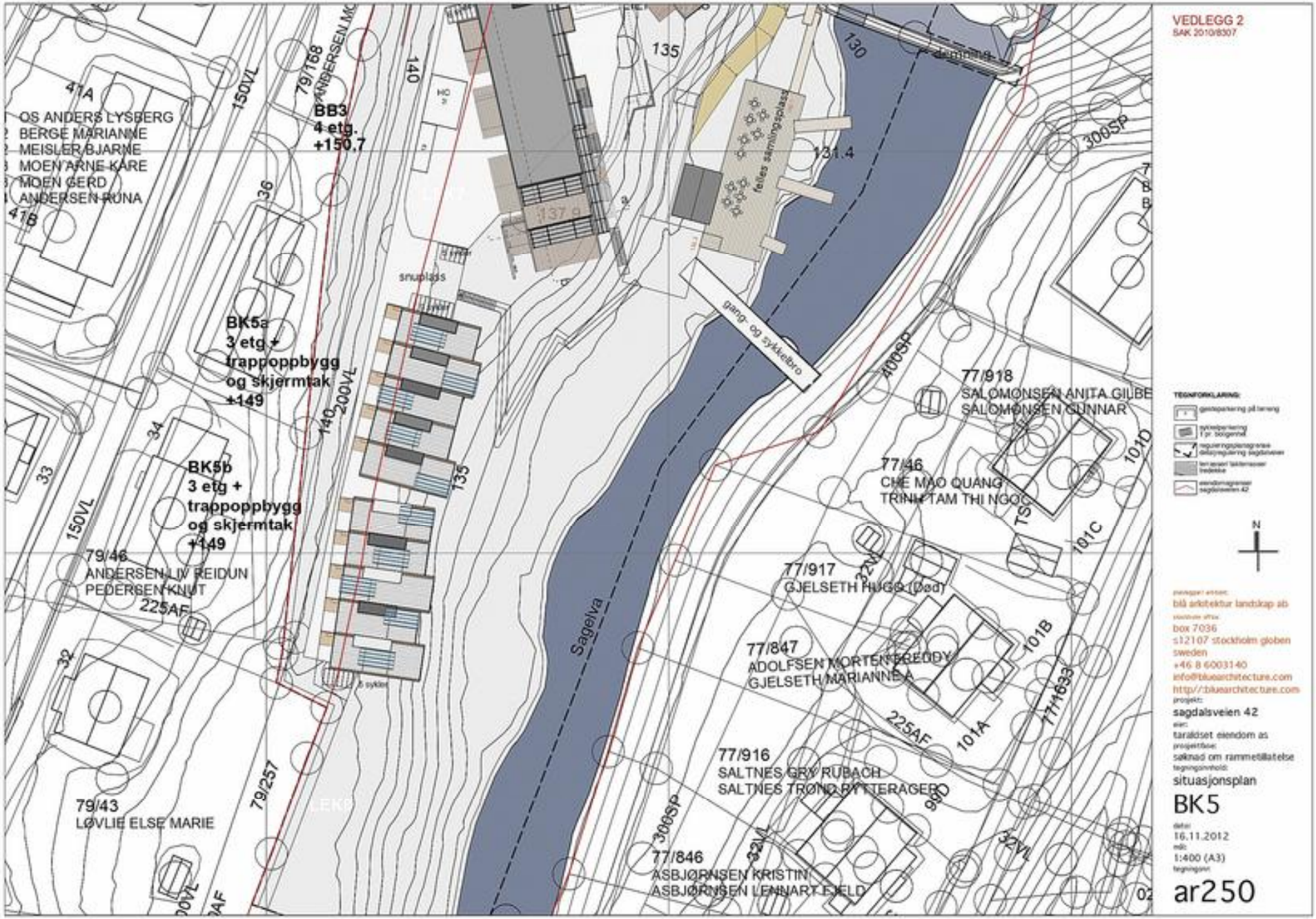
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

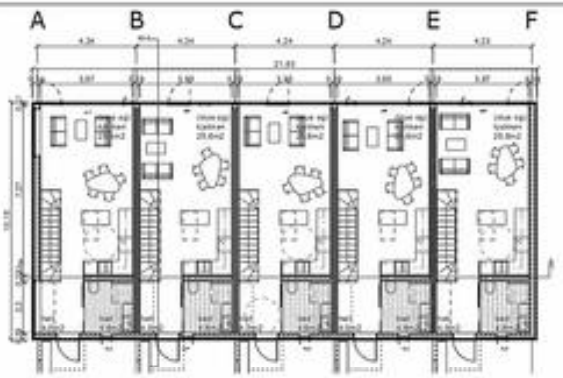
Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 Nordbyhagen

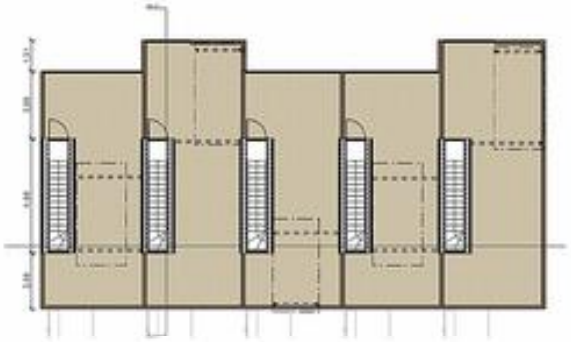

VEDLEGG 2
SAK 2010/8307
41A
OS ANDERS LYSBERG
BERGE MARIANNE
MEISLER BJARNE
MOEN ARNE KÅRE
MOEN GERD
ANDERSEN RUNA
41B
79/168 ANDERSEN MC
BB3
4 etg.
+150.7
150VL
140
135
130
131.4
felles samlingsplass
300SP
snuplass
gang- og sykkelbro
BK5a
3 etg +
trappoppbygg
og skjermtak
+149
140
200VL
BK5b
3 etg +
trappoppbygg
og skjermtak
+149
79/46
ANDERSEN LIV REIDUN
PEDERSEN KNUT
225AF
79/43
LØVLIE ELSE MARIE
79/257
Sagelva
400SP
77/918
SALOMONSEN ANITA GILBE
SALOMONSEN GUNNAR
77/46
CHE MAO QUANG
TRINH TAM THI NGOC
101D
101C
101B
101A
77/917
GJELSETH HUGO (Død)
77/847
ADOLFSEN KORTEN FREDDY
GJELSETH MARIANNE A
77/916
SALTNES GRY RUBACH
SALTNES TRØND RYTTERAGER
77/846
ASBJØRNSEN KRISTIN
ASBJØRNSEN LENNART EIELD
TEGNFORKLARING:
N
planlegger arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
http://:bluearchitecture.com
prosjekt:
sagdalsveien 42
eier:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
søknad om rammetillatelse
tegningsinnhold:
situasjonsplan
BK5
dato:
16.11.2012
målt:
1:400 (A3)
tegningsnr:
ar250


VEDLEGG 2
SAK 2010/8307
snuplass
A2
9 sykler
BK5a
gulv 1.etg +139,8
gulv underetasje +136,91
BK5b
6 sykler
A3
gang- og sykkel
Sagelva
135
+139,75
+139,65
+135,64
+131,76
77/847
sagdalsveien 42
taraldset eiendom as
søknad om rammetillatelse
utomhusplan
BK5
16.11.2012
1:200 (A3)
ar251
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blueprintarchitecture.com
http://blueprintarchitecture.com

VEDLEGG 3
SAK 2010/8307



plan etg 2/entre



plan etg4 /takterrasse



plan etg 1

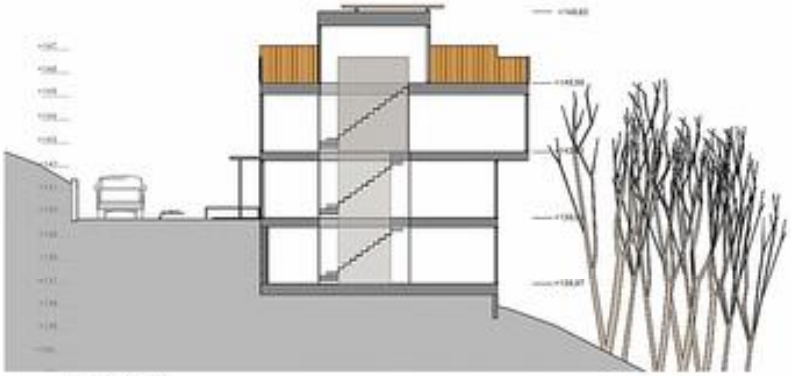


plan etg 3





snitt a



snitt b

blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
http://:bluearchitecture.com

prosjekt:
sagdalsveien 42

eier:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
søknad om rammetillatelse

tegningsinnhold:
planer, snitt (type 5)

BK5a

dato:
16.11.2012

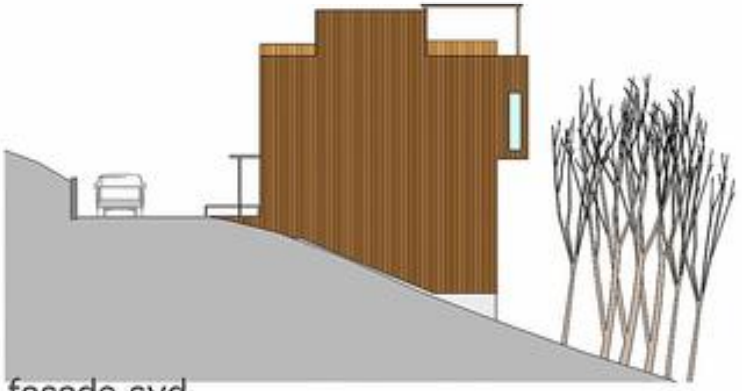
målt:
1:200 (A3)

tegningsnr:
ar213

VEDLEGG 3
SAK 2010/8307



fasade vest



fasade syd





fasade øst



fasade nord

b=bio-clean
rw=re escape way

tå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
http://:bluearchitecture.com

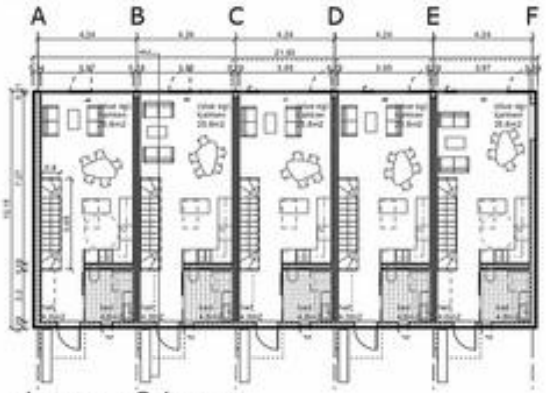
prosjekt:
sagdalsveien 42
eier:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
søknad om rammetillatelse
tegningsinnhold:
fasader (type 5)

BK5a

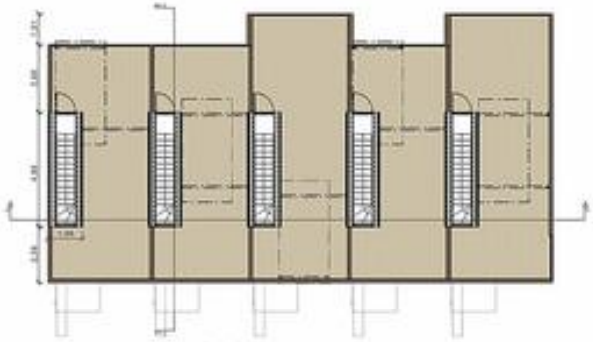
dato:
16.11.2012
mål:
1:200 (A3)
tegningsnr:

ar214

VEDLEGG 3
SAK 2010/8307



plan etg 2/entre



plan etg4 /takterrasse



plan etg 1

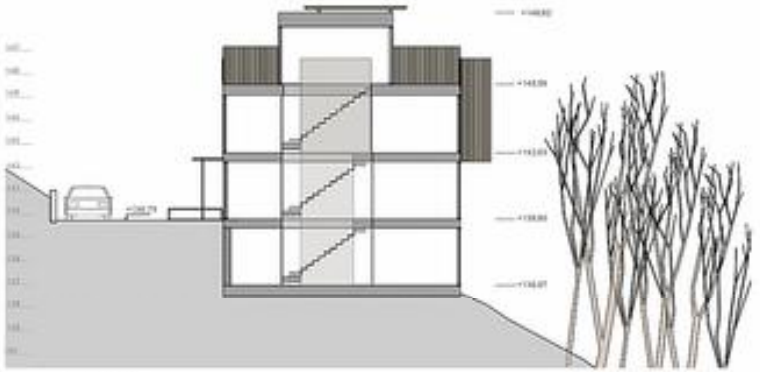


plan etg 3





snitt a



snitt b

planlegger/ arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
postadresse ref av:
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
http://:bluearchitecture.com

prosjekt:
sagdalsveien 42

eier:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
søknad om rammetillatelse

tegningsinnhold:
planer, snitt (type 5)

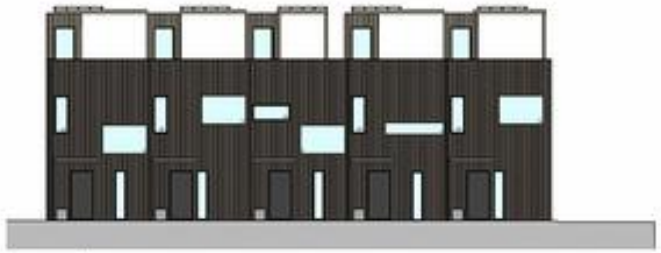
BK5b

dato:
16.11.2012

målt:
1:200 (A3)

tegningsnr:
ar215

VEDLEGG 3
SAK 2010/8307



fasade vest



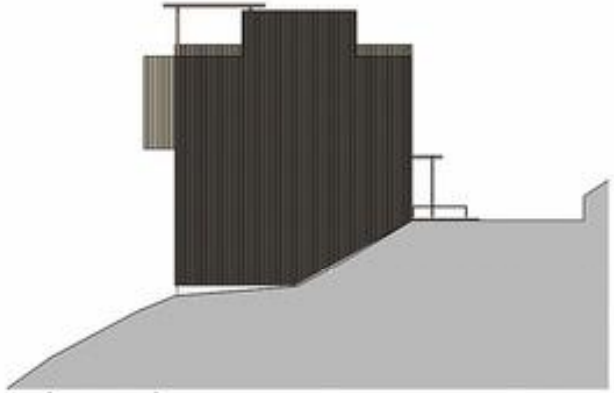
fasade syd



N



fasade øst



fasade nord

bebio-clean
rulfre escape way

blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
http://bluearchitecture.com

prosjekt:
sagdalsveien 42
eier:
taraldset eiendom as
prosjektfase:
søknad om rammetillatelse
tegningsinnhold:
fasader (type 5)

BK5b

dato:
16.11.2012
mål:
1:200 (A3)
tegningsnr:

ar216

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 79/1/0/70

Tegnforklaring:

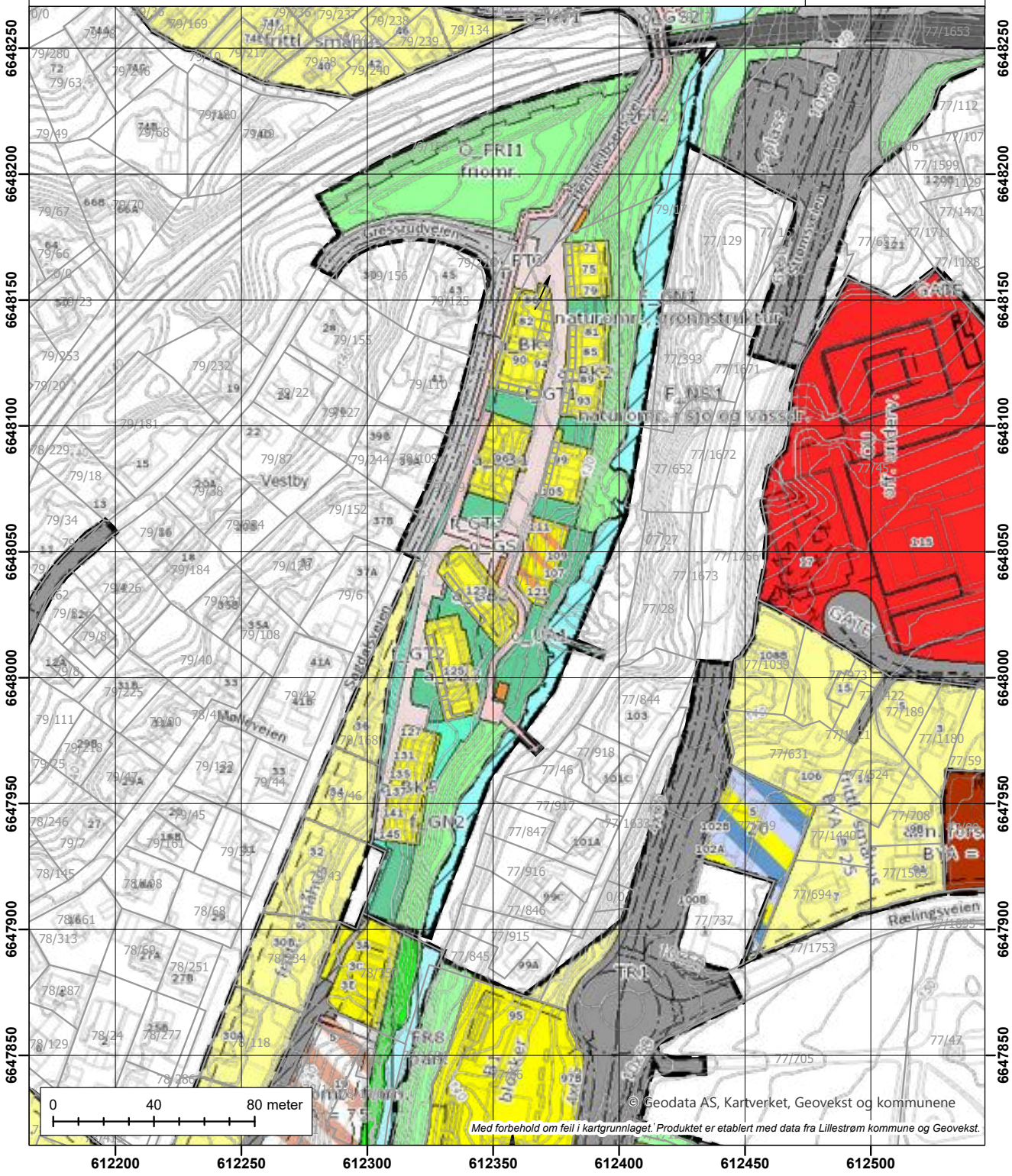
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag
- RpAngittHensynSone
- RpSikringSone
- 662 - Bevaring av anlegg
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 79/1/0/70

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

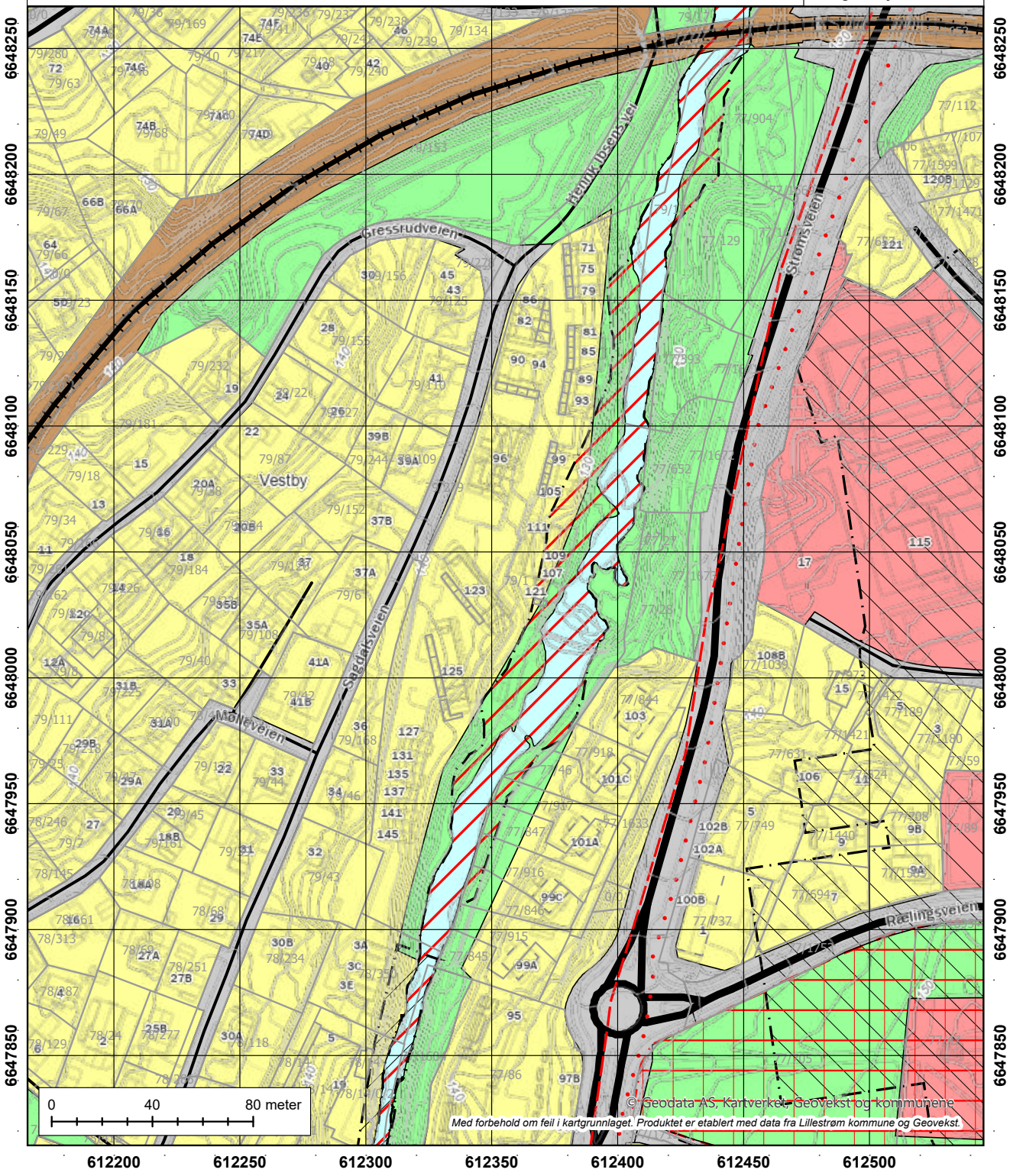
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



ambita

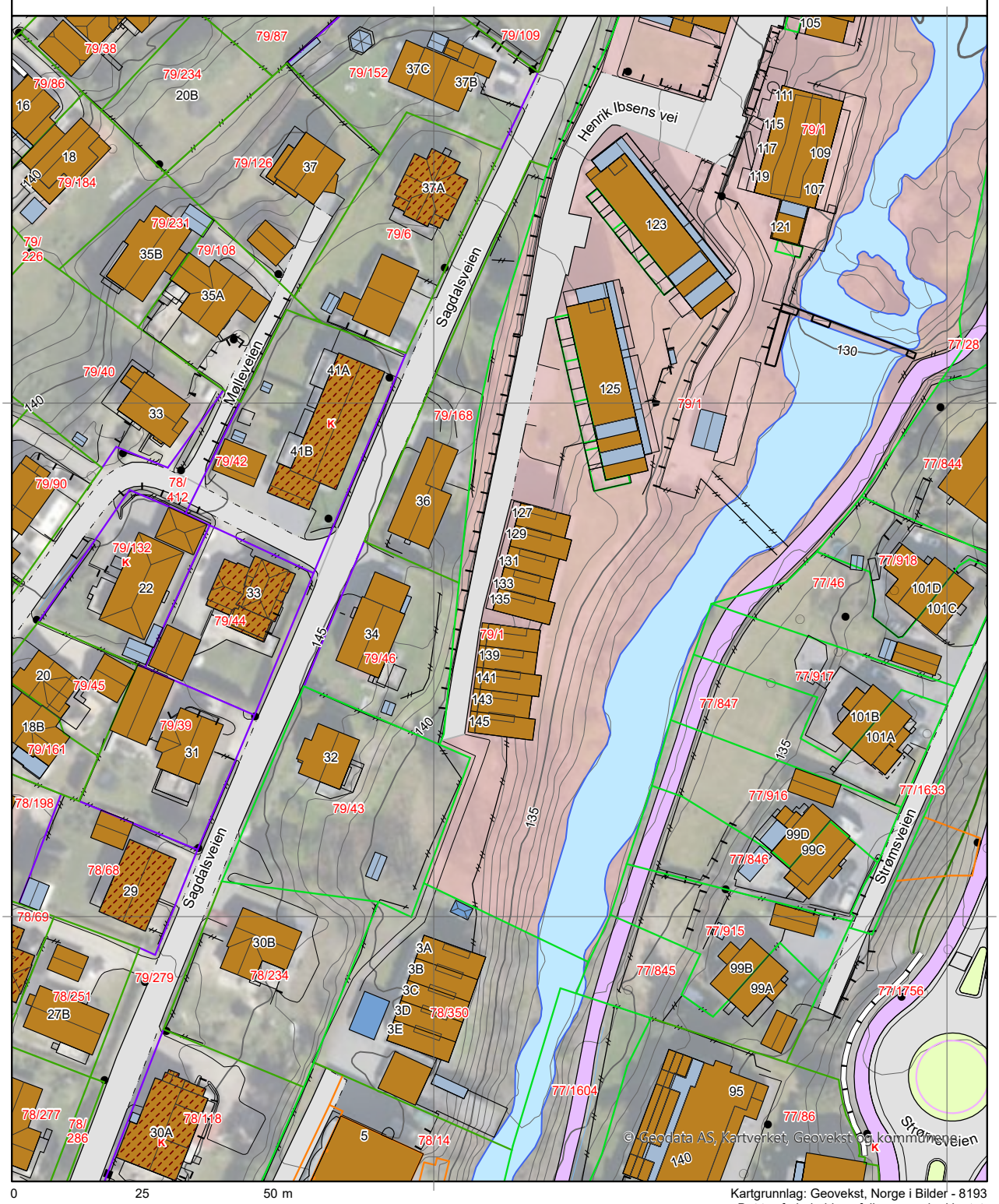
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/1/0/70

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: 2.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

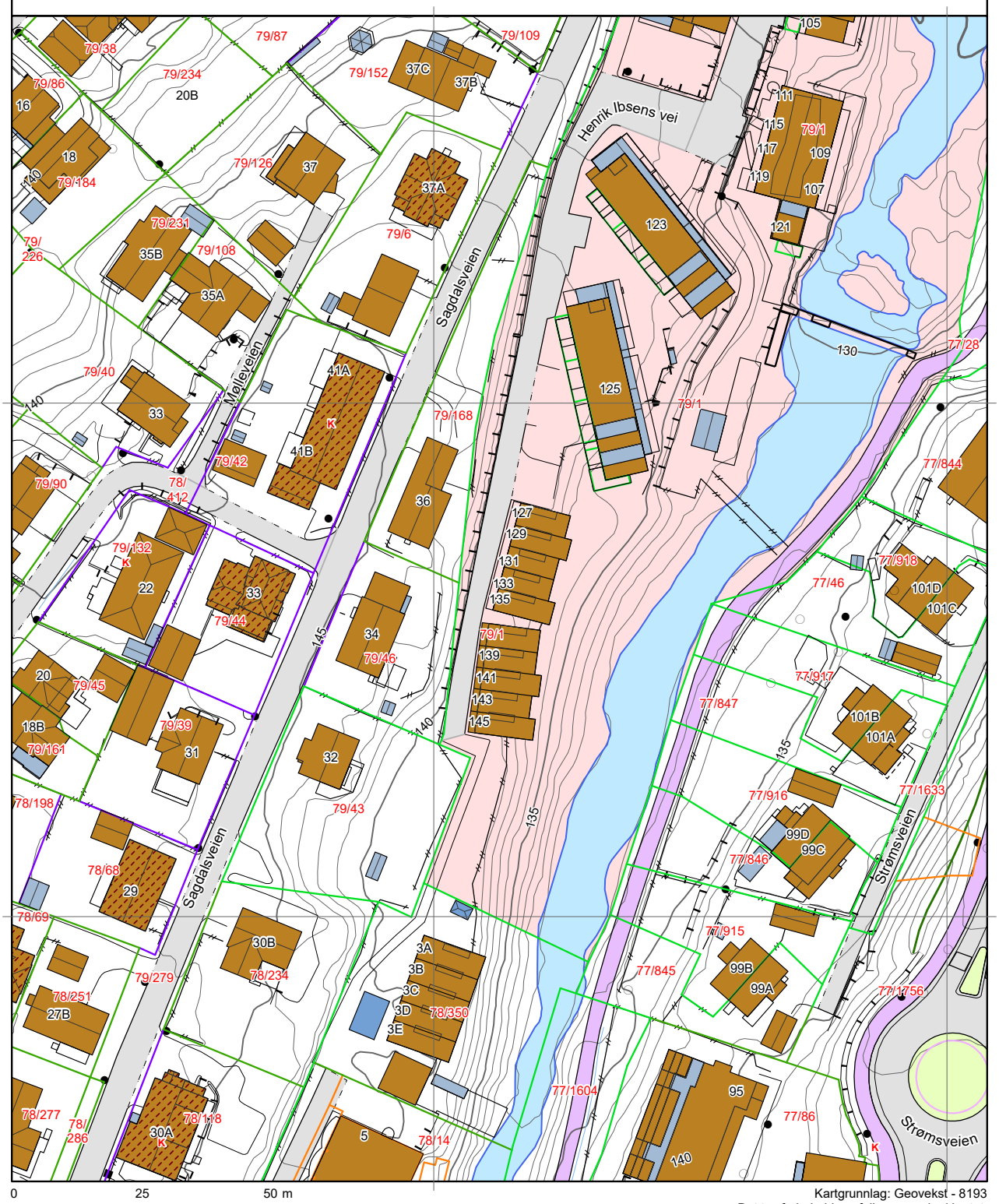
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/1/0/70

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: 2.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



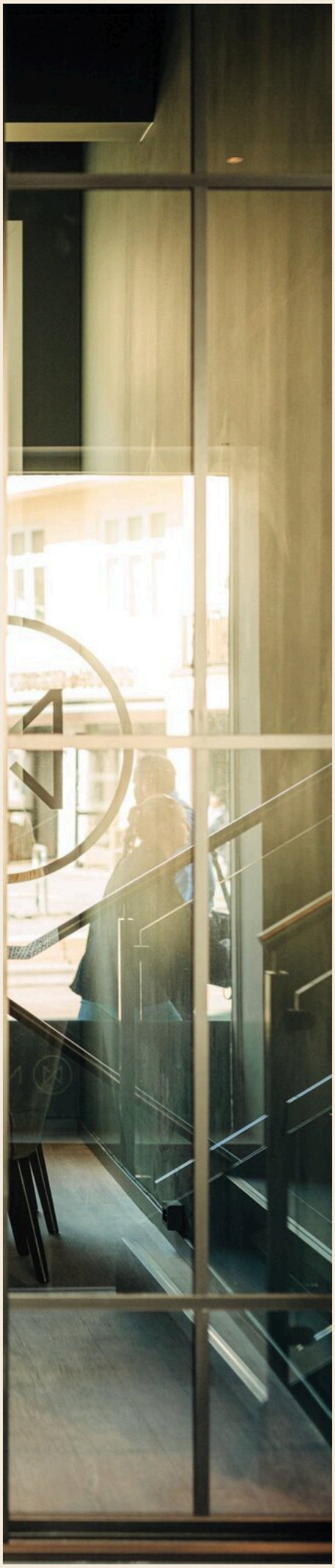
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

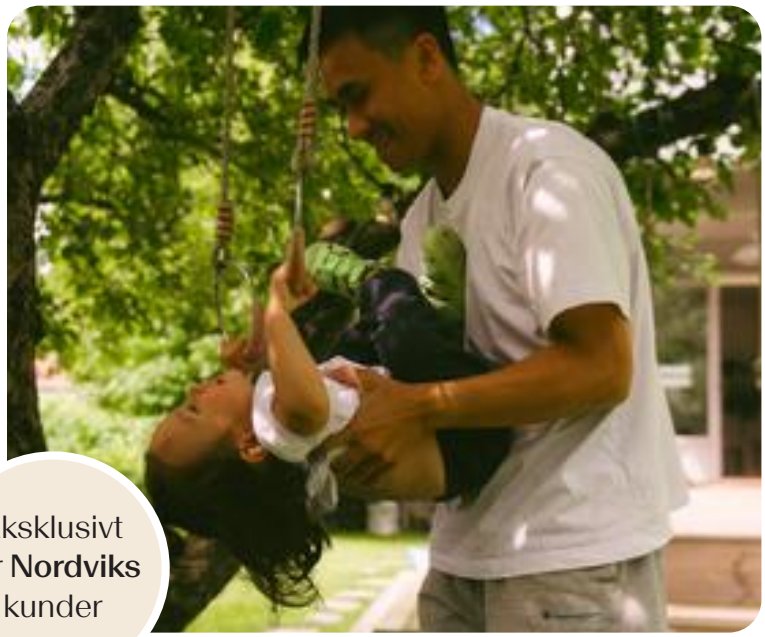


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Henrik Ibsens vei 135 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 79, bnr 1, snr 70 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: