

Skolsegglia 24



Velkommen til

Skolsegglia 24



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Brånåsen

Stor og gjennomgående 4-roms leilighet med solrik balkong|Garasjeplass med elbillader|Populært og familievennlig område

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 245,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	116 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Skolsegglia 24. Velkommen til denne innbydende leiligheten i 3. etasje! Med en romslig planløsning, store vindusflater og en vestvendt innglasset balkong på 14 kvm, er dette en bolig med mye lys og luft. Stuen har gasspeis og åpen løsning mot et moderne kjøkken med kjøkkenøy. Boligen har tre soverom, hvor hovedsoverommet har fransk balkong og spilevegg. Badet er helfliset med gulvvarme, og i tillegg finnes et ekstra toalettrom. Praktiske boder på 3, 5 og 5 kvm gir god lagringsplass.

- Høydepunkter:
- 14 kvm vestvendt innglasset balkong
- Garasjeplass med elbillader
- Gasspeis i stuen
- 3 soverom og ekstra toalettrom
- 3 boder for ytterligere oppbevaring
- Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	116 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 14 kvm.

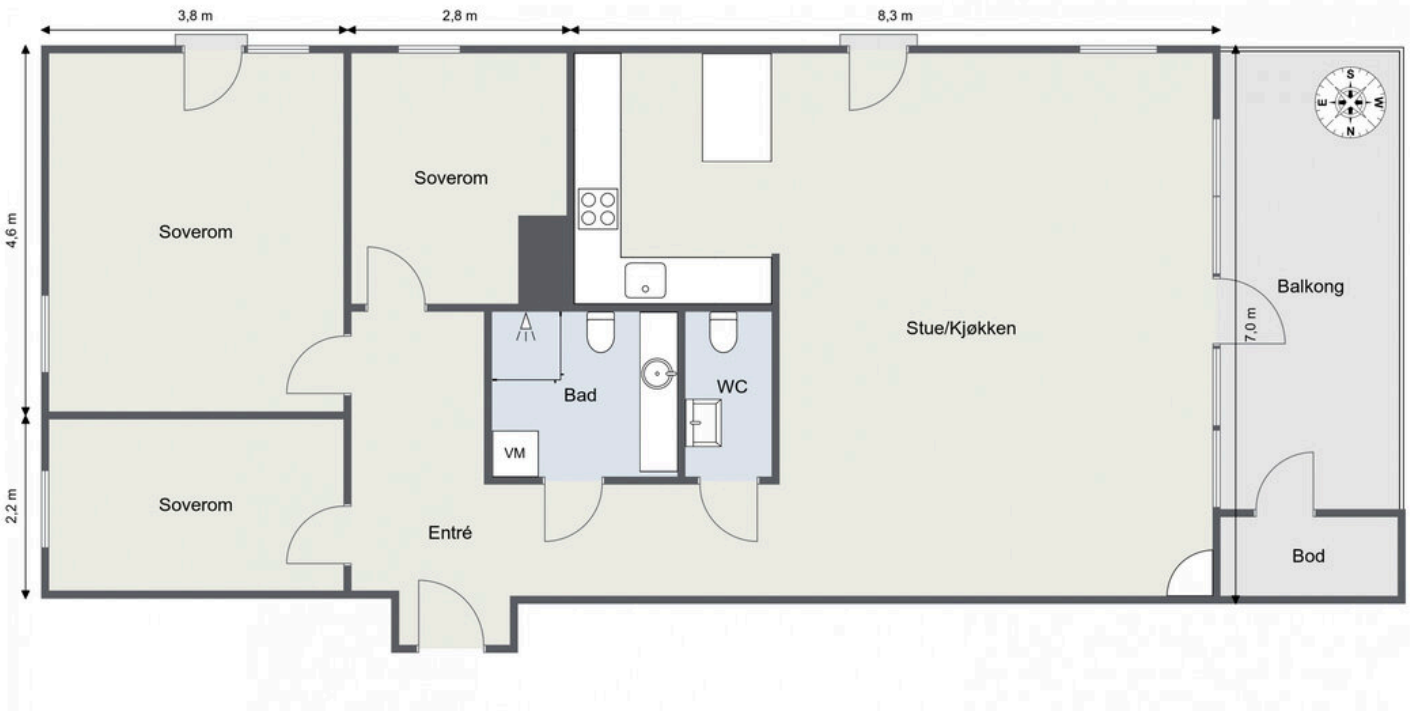
Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Skolsegglia 24

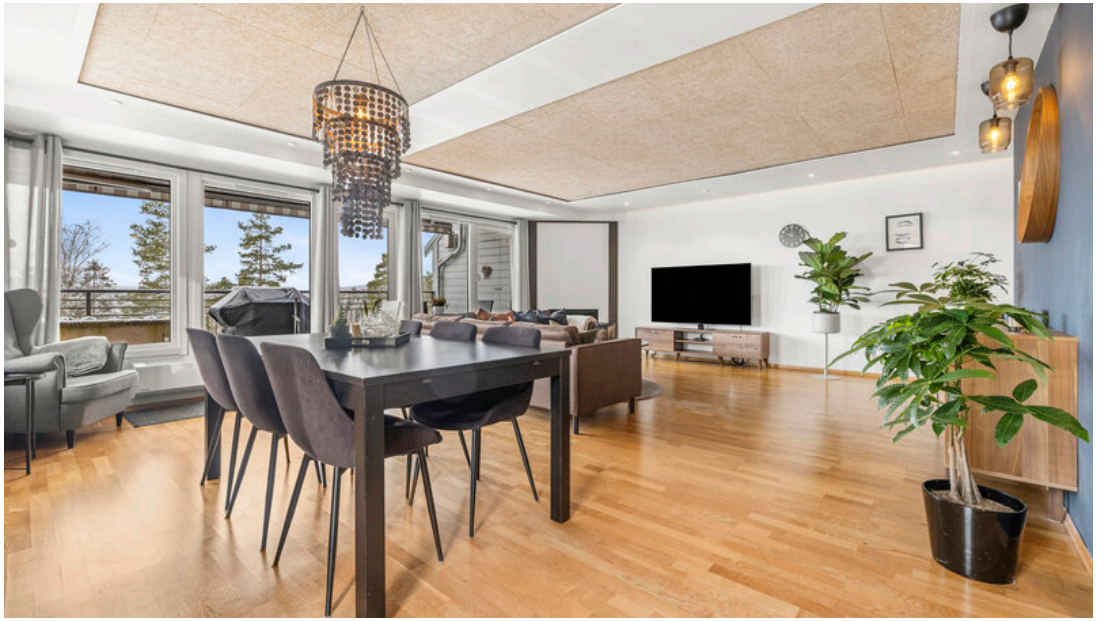
3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.











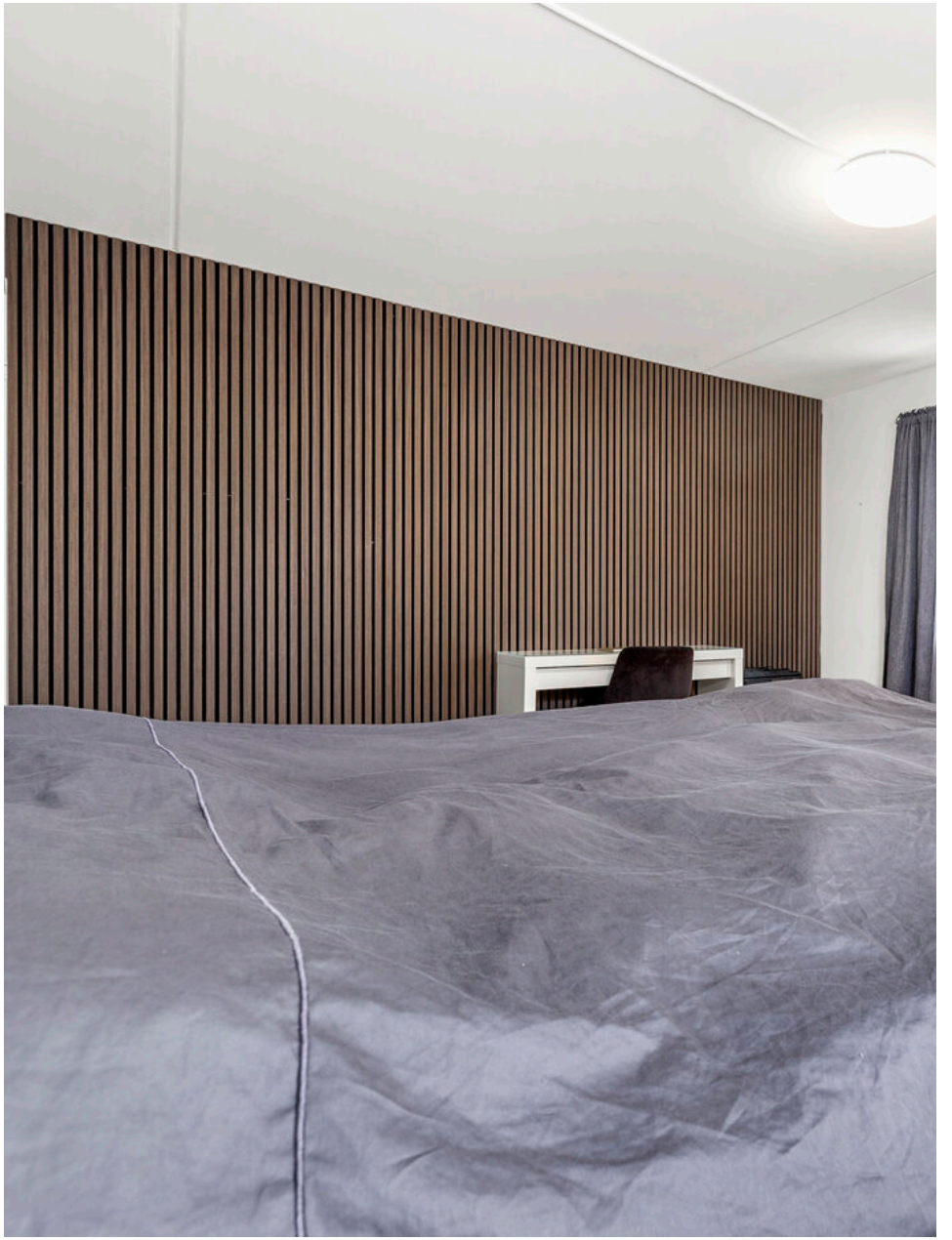

KITCHEN


laugh
love
cooking
KITCHEN
family gather
delicious
drink
drink
LIVE
EAT

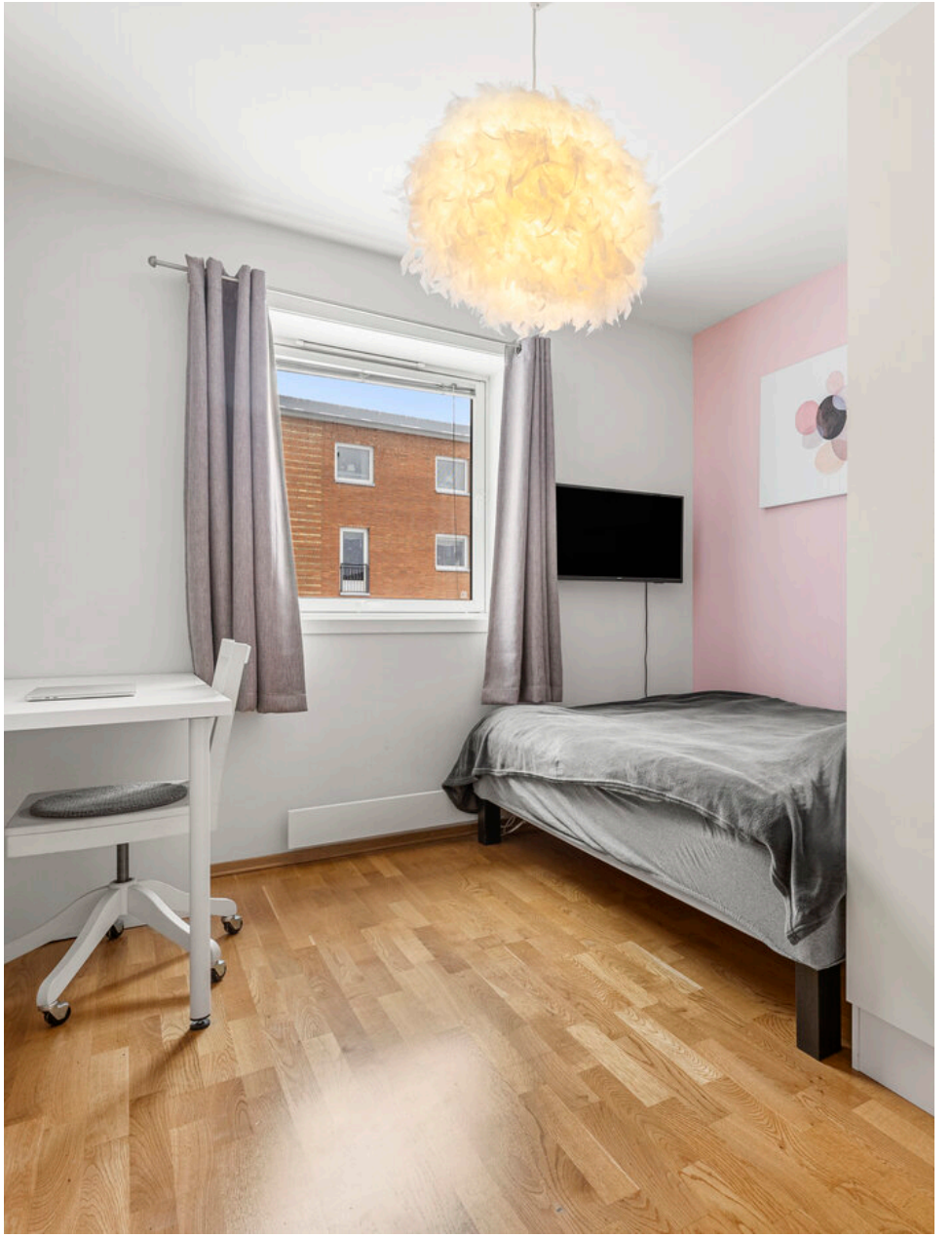



Panasonic

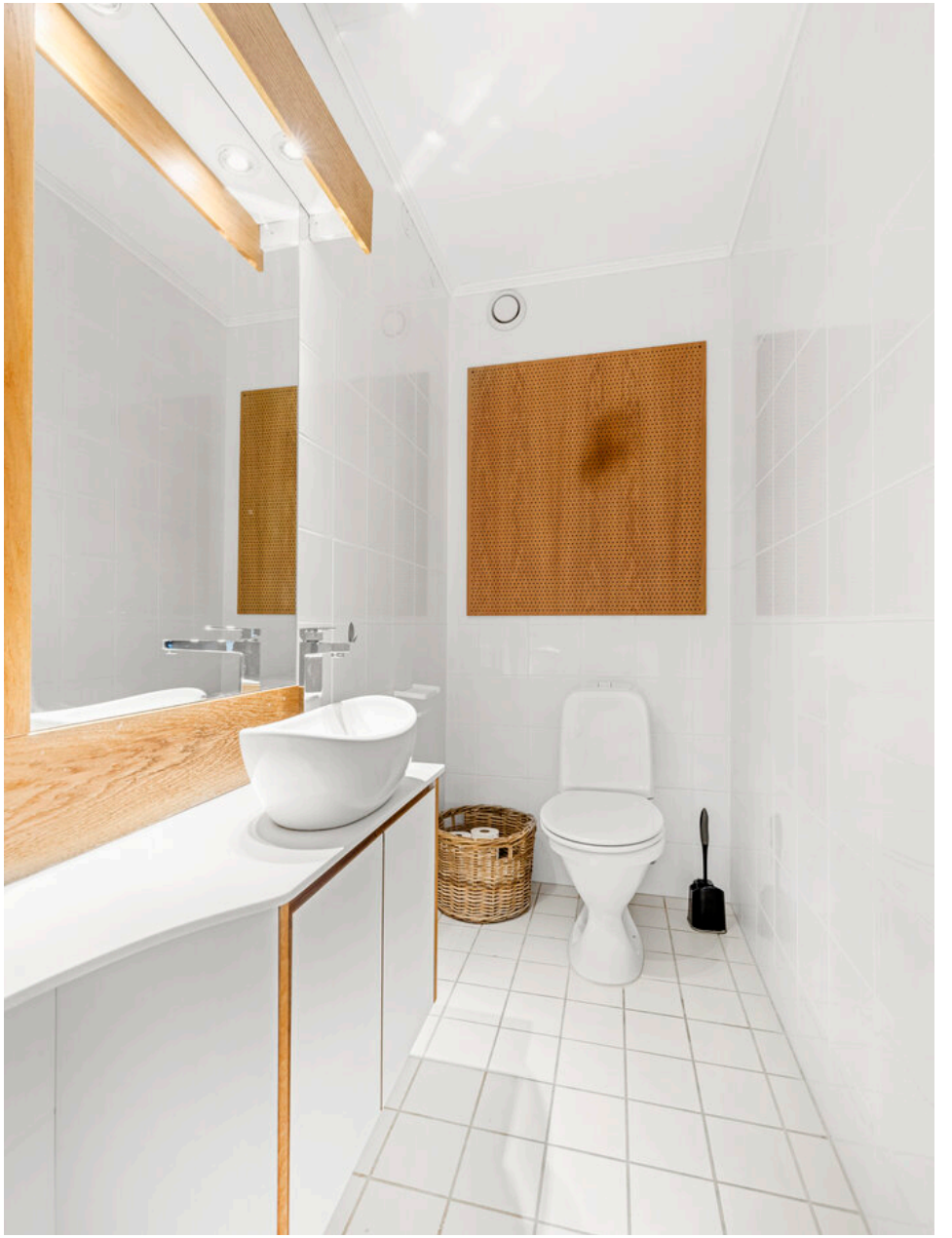




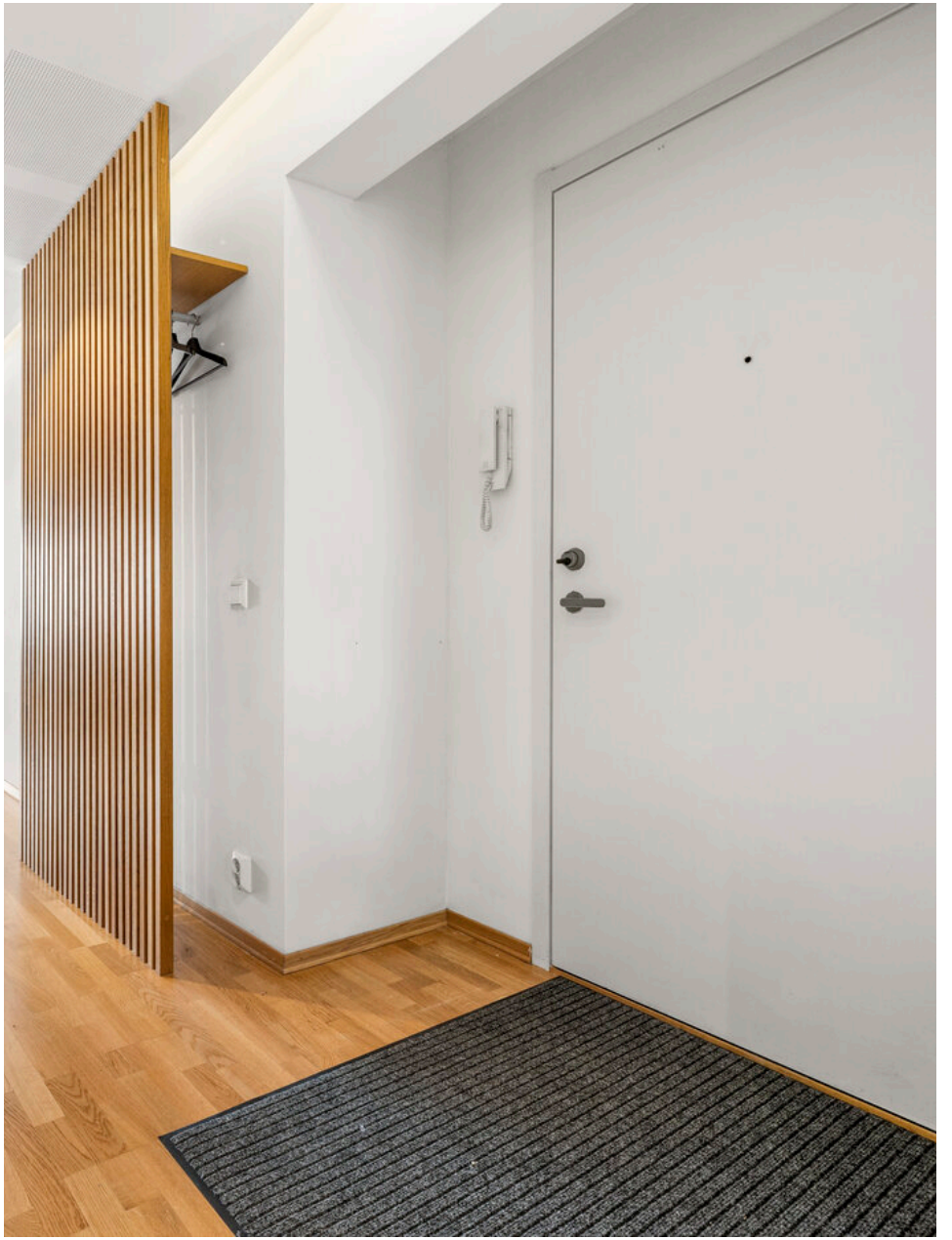


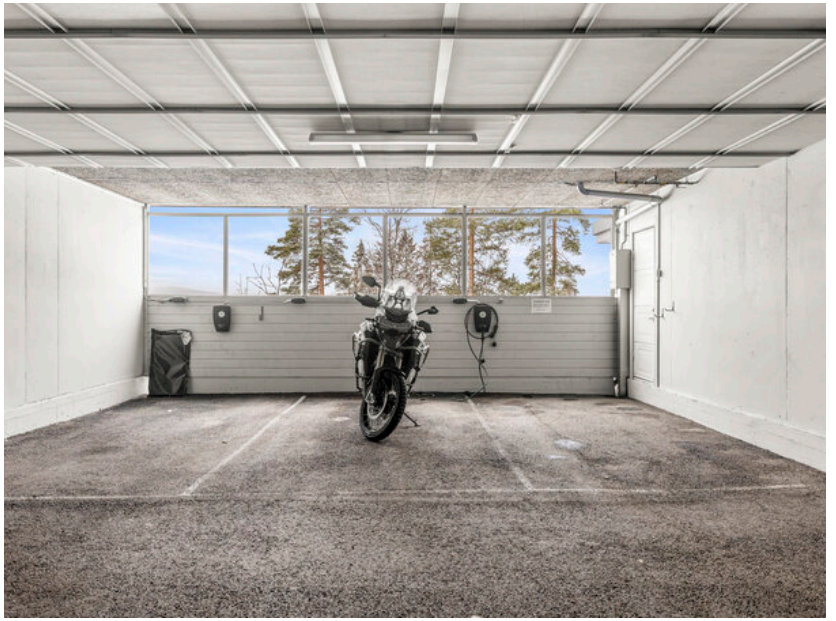




















Informasjon

Skolsegglia 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0073/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skolsegglia 24, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 45, bnr 83, snr 63 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Trond Engen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Gode solforhold.

Innhold

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, wc.

Standard

Entré
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med felles trappeoppgang. Vel inne blir du møtt av en lys og innbydende éntre med callinganlegg. Entréen har rikelig med oppbevaring til yttertøy og sko, både plass til oppheng av jakker, samt garderobeskap.

Stue
Leiligheten har en romslig planløsning, luftige rom og rikelig med store vindusflater som gir godt med naturlig belysning i stue/kjøkken/spisestue samt soverom. Allrommet har god plass til større sofa, tv-møblement samt en spisestue. I tillegg er det installert gasspeis i stuen som et ekstra stemningsskapende moment. Gulvet er av parkett, og rommet har en kontrastvegg i en flott mørkeblå farge. Som en forlengelse av stuen har man tilgang på en stor vestvendt innglasset balkong på hele 14 kvm. Her har man solen fra ettermiddag/kveld og helt frem til solnedgang! Fra balkongen har man også tilgang til en praktisk bod på 3 kvm. Her har man plass til sittegrupper og det man måtte ønske.
Fra spisestuen har man også tilgang til en fransk balkong.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stue/spisestue og er fra Kvadrum. Kjøkkenet er praktisk og har rikelig med skap og benkeplass, samt en hyggelig kjøkkenøy. Kjøkkeninnredningen består av hvite slette fronter og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp med mekanisk avtrekk.

Bad
Pent bad med flislagt gulv og vegger, og elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen består av servantskap med toppmontert servant, underskap, 1-greps blandebatteri, speil over servant med belysning, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Toalettrom
Praktisk toalettrom, særlig for gjester! Her er det også elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servantskap med toppmontert servant, underskap, 1-greps blandebatteri, speil over servant med belysning og gulvstående toalett.

Soverom
Leiligheten har hele 3 soverom.

Alle soverommene har god plass til seng, nattbord og garderobe. Rommene oppleves som luftige og lyse - med god takhøyde og lysinnslipp. De minste soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor! Hovedsoverommet har direkte adkomst til en fransk balkong som bidrar til utmerket lufting, spesielt i sommermånedene. Rommet er i tillegg utstyrt med en stilfull spilevegg, som tilfører en moderne estetikk.

For ekstra oppbevaring disponerer boligen 3 boder på henholdsvis 3, 5 og 5 kvm.

Parkering

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med elbillader i felles parkeringsanlegg.

Modernisering og påkostninger

Installert varmepumpe i 2023, Satt opp spilevegg på en vegg i soverommet i 2025. HTH kjøkken øy i 2019. Ny platetopp Desember 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 5. mars 2019.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Kvadrum as. Regner med at de var faglærte da de tok kjøkkenet og begge badene.

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? - Montert ladeboks bestilt etter anbud fra sameiet. Betalt av de beboere som ønsket dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. El lader er koblet opp i hovedsentralen og er satt opp som smart lader i sameiet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Det elektriske anlegget på bygget blir kontrollert av sameiet sitt el firma.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Strømmen el installasjon. Sameiet bruker samme firmaet på alt som har med el og kontroll

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? - Det er gasstank til leilighetene.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Boligblokk med parkeringsanlegg i underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

-Bad, overflate vegger og himling:
TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Bad, membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

- Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 settes på grunn av sprukket glass i skillevegg.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt manglende dokumentasjon.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Mikrobølgeovn

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe og gasspeis i stue. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk i 2024 på 8 544 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 245,- pr. mnd.
Inkluderer: A kto gass: 350,-
Felleskostnader: 4 147,-
Kabel-TV/bredbånd: 629,-
Vedlikehold: 119,-

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 1 511,- pr. 01.01.2025
Det er utskrevet kr 1 511 i eiendomsskatt på eiendommen for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 508 239,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 032 956,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Viken Fiber/ Altibox AS om TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skolsegg Terrasse, orgnr. 988892068

Om sameiet

Sameiet består av 81 seksjoner. Forretningsførsel utføres av Bori. Sameiets eiendom har Gårdsnr. 45 Bruksnr. 83 i Lillestrøm kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 892 068. Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS. Fra 1. april 2022 har sameiet avtale med Viken Fiber/Altibox AS.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Sameiet er ikke medlem av sikringsordningen.

Det er ikke registrert fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 25 532,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad en gang i året. Det er opptil hver enkelt sameier om man ønsker å delta på dette.

Dyrehold
Dyrehold: Det er tillatt å holde dyr i sameie. Dyret kan forlanges fjernet derom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77176998

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 872 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har nær tilgang til flotte friluftsområder - noe området har rikelig av. Romeriksåsen byr på flotte tur og friluftsområder med blant annet lysløype, badevann, samt et mangfold av turstier og naturopplevelser. Skedsmo stadion og Skedsmo ishall ligger også like ved, i tillegg til flere treningssentre og Nylendlia alpin- og akebakke. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm. Området har et rikt aktivitetstilbud med fotballbane, idrettshall, treningssenter, skiløyper m.m.

Ca. 15 minutters kjøring unna ligger også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva, og er et godt eksempel på hvorfor Lillestrøm har vært kåret til årets sykkelby.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra, Kiwi, Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har det nye Skedsmo Senter et variert utvalg. Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, ligger også godt innen rekkevidde. Det er i tillegg kort vei til Strømmen Storsenter, Norges mest innholdsrike kjøpesenter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er noen hundre meter gange unna. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Skjetten, 12 min til Lillestrøm, 23 min til Oslo S og 26 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Brånåsen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til både Tæruddalen og Sten-Tærud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.05.06. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, naturområde nåværende, turdrag nåværende og tjenesteyting nåværende.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til blokkbebyggelse, og nærliggende områder er regulert til samme formål, frittliggende småhusbebyggelse, friområder, offentlig administrative bygg og felles lek.

Det er p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen. Benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/ for mer info om området og gjeldende regulering. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/45/83/63:
20.09.1999 - Dokumentnr: 14125 - Erklæring/avtale
Avtale om felles utbygging av eiendommene.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:45 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 7237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Veggrunn skal fradeles og tilbakeskjøtes Skedsmo kommune vederlagsfritt
Overført fra: Knr:3205 Gnr:45 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2002 - Dokumentnr: 7238 - Bestemmelse iflg. skjøte
Veggrunn skal fradeles og overskjøtes Skedsmo kommune vederlagsfritt.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:45 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2005 - Dokumentnr: 161279 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 132/9213

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 155 910,- 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 19. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Ansvarlig megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skolsegglia 24

Skolsegglia 24

Nabolaget Branåsen - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brånås skole (1-7 kl.)	**10 min**
289 elever, 14 klasser	0.7 km
Oks friskole (1-10 kl.)	**6 min**
302 elever, 23 klasser	3 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	**9 min**
416 elever, 25 klasser	4.7 km
Lillestrøm videregående skole	**12 min**
800 elever, 34 klasser	7 km
Skedsmo videregående skole	**13 min**
1000 elever	7.3 km

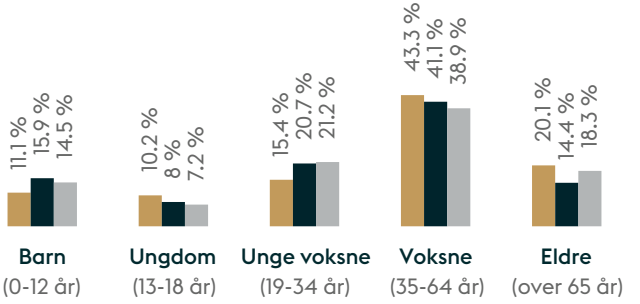
Offentlig transport

Brånås skole	**10 min**
Linje 340	0.7 km
Leirsund stasjon	**12 min**
Linje R13	7.6 km
Oslo S	**28 min**
Totalt 24 ulike linjer	26.2 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Skolsegglia Fus barnehage (1-5...	**7 min**
84 barn	0.5 km
Romerike barnehage Solhaug (0-...	**13 min**
54 barn	0.9 km
Brånåstoppen Fus barnehage (1-...	**13 min**
81 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Branåsen	3 135	1 354
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brånås	11 min
Tæruddalen borettslag	26 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min
SATS Skedsmokorset	9 min

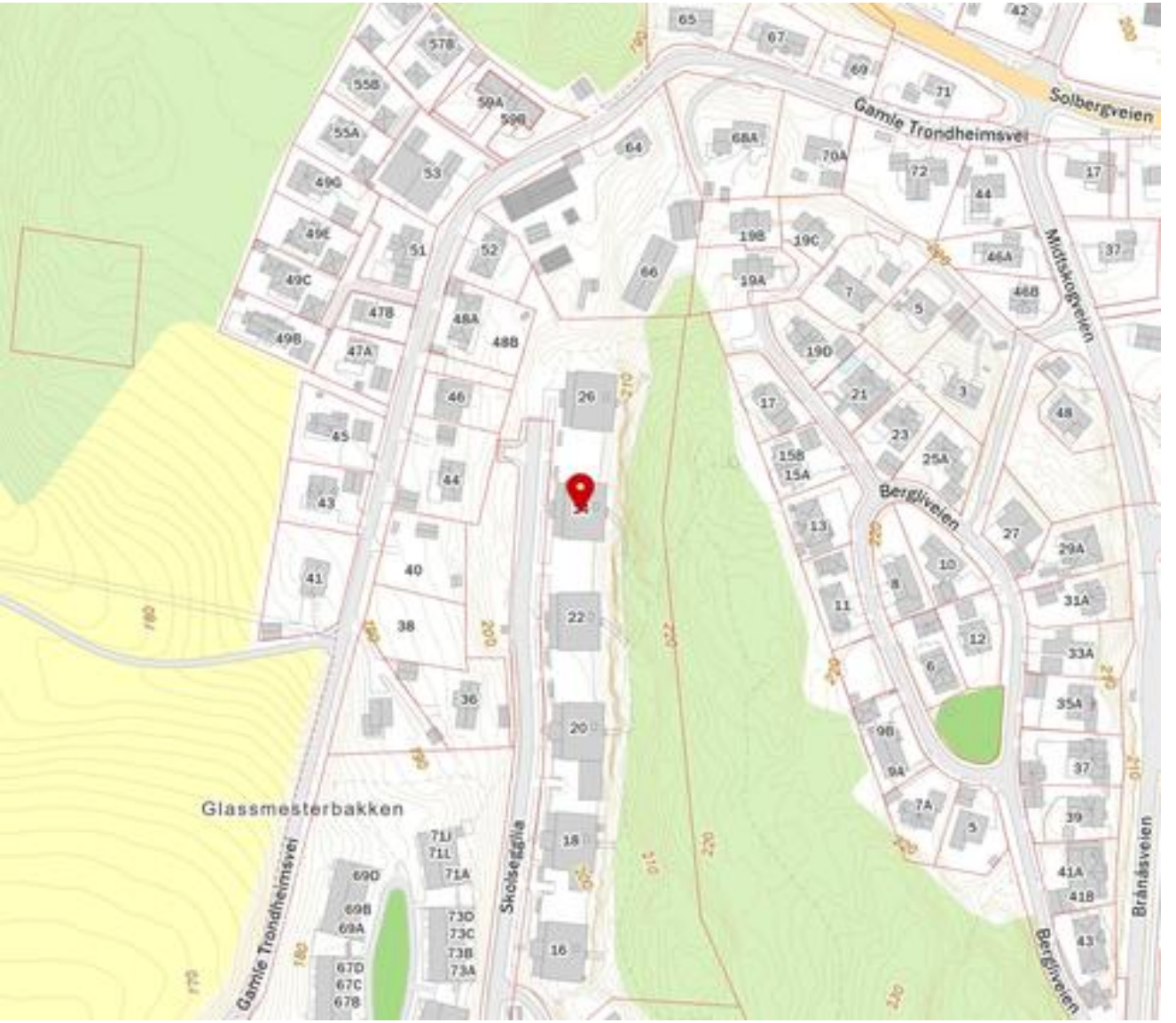
«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikksikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Skolsegglia 24
2019 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 11/03/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:45, Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Trond Engen
Seksjonsnummer:	63
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	18872 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med parkeringsanlegg i underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Fasader kledd med teglstein og liggende kledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og toalettrom. Malte slette flater i øvrige rom
Tak: Kombinasjon av malte sletteflater, takplater og akustikkplater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken, baderomsinnredning og himlingsplater utført av tidligere eier i ca 2014/15.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	106			14		
Bod - Terrasse		3				
Bod - Garasje		5				
Bod - 2.Etasje		5				
SUM BYGNING	106	13		14		
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue/Kjøkken

BRA-e:
3 Boder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med elbillader i felles parkeringsanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Luft til luft varmepumpe og gasspeis i stue. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 231cm målt i stue og entré. Ca 240cm målt på soverom.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

11/03/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog riss i flisfuger i dusjsonen. Det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid.

Innredning består av servantskap med toppmontert servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av kjøkkeninnredning og garderobeskap.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra Kvadrum fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Mekanisk avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte riss/hakk/merker i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2005. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader: Det registreres fuktskjolder i terskler på de franske balkongene. Det antas av at dette kommer av at de ikke har vært lukket ved nedbør. Ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på ca 14m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand på befaringsdagen.

Det registreres at glass på utvendig skillevegg er sprukket. Det anbefales å undersøke med sameiet om ansvar for utskifting.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukket glass i skillevegg.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør i rør system og avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende på toalettrom, varmtvannsbereder eller kjøkken. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid på bad og toalettrom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt manglende dokumentasjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter plassert under benk i kjøkkenhjørnet. Uheldig plassering ettersom deler av kjøkken må demonteres for utskiftning.

Berederen er koblet med vanlig stikkontakt og må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til el-kobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført etter byggeår. Det foreligger ikke original dokumentasjon på arbeid fra byggeår.

Selger informerer om at sikring går ved bruk av nedfelt stikkontakter i kjøkkenbenk. Ytterligere undersøkelser må forventes.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av riss i flisfuger samt alder og forventet gjenværende levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av sprukket glass i skillevegg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring samt manglende dokumentasjon.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling samt alder og forventet gjenværende levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engen,Trond	9578-5995-4-80300	2025-03-12 10:19:22

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0073/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skolsegglia 24, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Trond Engen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2019

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: 7952905
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvadrum as. Regner med at de var faglærte da de tok kjøkkenet og begge badene

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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

Eventuell kommentar: Montert ladeboks bestilt etter anbud fra sameiet. Betalt av de beboere som ønsket dette.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El lader er koblet opp i hovedsentralen og er satt opp som smart lader i sameiet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget på bygget blir kontrollert av sameiet sitt el firma

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen el installasjon. Sameiet bruker samme firmaet på alt som har med el og kontroll

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?
Nei

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.
Nei

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det er gasstank til leilighetene

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: 60-0073/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engen,Trond	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Engen,Trond

SIGNICAT

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

Vedtekter og husordensregler

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Vedtatt i stiftelsesmøte 09.08.2005, endret i sameiermøte 11.04.2011, endret i årsmøte 23.04.2018, endret i årsmøte 20.04.2021, endret i årsmøte 20.04.2022, endret i årsmøtet 17.04.2024

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn og adresse er følgende:
Sameiet Skolsegg Terrasse, org.nr.: 988 892 068
Skolsegglia 20,
2019 Skedsmokorset.

Sameiet består av 81 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 02.11.2005.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 45 bnr. 83 i Skedsmo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av bruksenheten, samt til mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Sameiebrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal, inklusiv tilleggsdel.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Det påhviler sameiet å betale egenandel ved bruk av sameiets forsikring. Dette gjelder også der dekningsmessig skade oppstår i den enkelte seksjon. Hvor primærskaden oppstår der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, krever sameiet refundert utgiftene til egenandelen av seksjonseier.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Som innvendig vedlikehold tilhører seksjonens inngangsdør og dør til terrasse i sin helhet. Utskifting av dører kan bare gjennomføres etter godkjente tegninger og kvalitetsbeskrivelser, og søknad forelagt styret. Se Vedtektenes § 17 Bygningsmessige arbeider. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Forgangene foran seksjonene, med unntak av seksjonenes inngangsdører, tilhører sameiets ytre vedlikehold. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 Eierskifter og registrering av seksjonseiere og leietakere

Ved omsetning av eierseksjoner er det kjøper og selgers ansvar selv å bære kostnadene. Herunder også regningen for det arbeidet forretningsfører utfører i forbindelse med overdragelsen.

Ved både salg og utleie skal seksjonseier og/eller leietaker på egen hånd eller gjennom sin megler, advokat eller boligformidler meddele sameiets styre og forretningsfører personalia for registrering. Henviser også til Husordensreglenes §15 pkt. 15.2 om meldeplikt.

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fem styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg.

§ 9 Styrets kompetanse

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 i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag som vedrører særlig kostbare bomiljøtiltak er et eksempel i en slik sammenheng.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, og som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13 Om årsmøtet

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon en stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av uterealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til. I sameiet kan det gis enerett for en eller flere seksjonseiere å bruke bestemte deler av felles-arealene i inntil tretti år. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjons-eierne som får enerett. Årsmøte kan gjennom vedtektene fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling og/eller vedlikeholdsplikt. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensninger beskrives i Vedtektene § 2 og Eierseksjonsloven § 7 annet ledd.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke. Det er inngått fellesavtale med valgt leverandør om levering av signaler til kabel-TV, telefoni og data.

Garasjeplassene disponeres av hjemmelsinnehaverne. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den samme seksjonen.

I den nye Eierseksjonsloven beskrives det om forhold vedrørende bytterett for P-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er ikke stilt krav i sameiets byggetillatelse om at det skulle opparbeides p-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameiets seksjonseiere eller leietakere, som lader el-bil, hybrid-bil, eller annen form for elektrisk drevet kjøretøy, skal kun benytte sameiets felles anlegg for lading. Alle enheter skal ved lading være tilknyttet sameiets fellesanlegg i blokkene enkeltvis, og med sameiets egen godkjente ladestasjon. Installasjonen skal utføres av sameiets valgte installatør, og kostnadene ved installasjonen bæres av eier/bruker. Strømforbruket belastes den enkelte eier/bruker, etter styrets valg av system for avlesning, og faktureres eier/bruker av sameiets forvalter.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Endringer vedtatt i ekstraordinært årsmøte 28. september 2022.
Endringer vedtatt i årsmøtet 17. april 2024.

1. INNLEDNING

1.1. Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Skolsegg Terrasse utarbeidet følgende husordensregler, som innbefatter regler for parkering, og regler for hvordan miljø-komiteene skal utøve sine oppgaver, - med ansvar og rettigheter på vegne av styret

1.2. Reglene gjelder for alle sameiere og leietagere, deres husstandsmedlemmer, og andre som benytter sameiernes leiligheter, innvendige fellesarealer, garasjer og utearealer.

1.3. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til sameiets totale bomiljø. Blokkenes MILJØ-KOMITE sørger for beplantninger i valgte inne-/og ute-områder, og har et overordnet ansvar for hvordan innvendige fellesarealer og forganger kan benyttes i forhold til benyttelse, miljø og utsmykking.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at regler for beskrevne ansvars-områder følges, og kan på vegne av sameiet gripe inn i ulike tilfeller.

1.5. Info-meldinger benyttes av styret for å gi informasjoner om ulike saker, og kan i noen sammenhenger betraktes som instruks og vedtak knyttet til ovenfor nevnte områder.

2. FELLESAREALENE:

2.1 Døren i hovedinngangen og døren til friarealer skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er røke-forbud i gårdenes innvendige fellesarealer og garasjeområder

2.3 Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter/sigarer, eller å etterlate snus innenfor sameiets fellesarealer.

2.4 Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt, med fokus på miljø. Søppel, matavfall og papir skal kastes i sameiets renovasjons-beholdere, og og alle skal følge ROAF`s sorteringsregler for dette. Poser skal være knyttet.

2.5 I fellesarealene skal det ikke hensettes møbler, sykler, barnevogner, sportsutstyr, etc. etc. Fellesområdene/forgangene skal ikke benyttes til «garderobe» for klær og skotøy.

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges i sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

3. PARKERING:

3.1. Beboere med fast oppstillingsplass i innvendige eller utvendige garasjer skal benytte denne til parkering av egen bil.

3.2. Ledige uteplasser kan benyttes til korttids-parkering, ved av- og pålessing, ved enkel bilpleie og lignende, så sant dette skjer uten å fortrenge annen parkering.

3.3. Når blokkens egen parkeringsplass er full, kan det parkeres ved andre blokker i sameiet.

3.4. Av brannhensyn skal det ikke oppbevares materiell/gjenstander på oppstillingsplassene.

3.5. Bobiler, campingvogner, fritidsbåter, tilhengere, og uregistrerte kjøretøyer tillates ikke parkert på områdene i mer enn 7 dager. Korte opphold, inntil 30 dager, gir ikke grunnlag for en ny friperiode på 7 dager.

3.6. Ved overtredelser gis det et skriftlig pålegg om fjerning innen 3 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes, vil kjøretøyet/materiellet bli fjernet for eiers regning og risiko.

4. TERRASSENE:

4.1. Terrassene er sameiets eiendom, mens bruksretten tilhører sameieren. Maling, renhold og vedlikehold utføres av sameier/leier. Maling, etter fastsatt kvalitet og fargevalg, bekostes av sameiet. Sameier gis rett til forskriftsmessig utførelse med flis-legging, golv i treverk, eller andre godkjente materialer for egen regning og risiko.

4.2. Teppebanking/risting av tepper kan ikke utføres på terrassen eller fra leilighetens vinduer. Lufting av tøy eller liknende er bare tillatt når det er usynlig i fasaden.

4.3. Det er ikke tillatt å endre på terrassens utseende, herunder brystvern og terrassegjerder.

4.4. Avskjerming med glass mot vind kan kun tillates ved bruk av styrets godkjente utførelse, og godkjente leverandører.

4.5. På samme måte kan markiser monteres, med godkjent duk-valg og montering av styrets godkjente leverandør.

4.6. Det er ikke lov med kjøleskap/frysere i boden på terrassene, grunnet eksplosjonsfare.

5. LEILIGHETENE:

5.1. Alle rom skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir kan kastes i klosettet.

5.2. Plumbo eller andre typer kjemikalier skal ikke tømmes i vasker og klosetter, da disse tærer på avløpsrørene.

5.3. I de store leilighetene er et av rommene fra innflyttingen betegnet som «bod-rom». Eier kan søke kommunen om rett til oppgradering til ordinært rom. Søknad sendes kommunen, og kostnader forbundet med søknaden bæres av eieren selv. Be styret om informasjon.

6. RO OG ORDEN:

6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal beboerne vise særlige hensyn, slik at beboernes nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også for bruk av terrassene. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle naboene via oppslagstavlen, eller med en personlig henvendelse!

6.2. Av hensyn til trappevask og generell adkomst er det kun med begrenset tillatelse lov å plassere gjenstander i fellesarealene. Be om råd fra miljøkomiteen/styret.

6.3. Beboerne plikter å verne om ytre anlegg, og bidra til trivsel for sameierne.

6.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal kun skje i tiden kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager, og kl. 09.00 til kl. 16.00 på lørdager. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å utføre denne type arbeider.

7. SKILT OG OPPSLAG:

7.1. Navneskilt på ringetablåene og postkassene skal være så ensartet som mulig.

7.2. Navneskilt på ringetablåene besørges av styret. **Se oppslag om ansvar !**

7.3. Skilt til postkasser bestilles hos Posten.

7.4. Private oppslag ønskes i begrenset omfang, og kun på oppslagstavle i inngangspartiet dersom det er plass.

8. ANTENNER:

8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fiber-anlegg for data og TV. Kostnader for bruk belastes beboerne enkeltvis, og sammen med faktura for månedlige felleskostnader.

8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9. SØPPEL:

9.1. All søppel skal kildesorteres, og kastes i godkjente containere, eller innleveres til offentlig mottaksstasjon.

9.2. Glass, flasker og metaller kastes i godkjente containere som er plassert på ulike steder som returpunkt.

9.3. Elektriske produkter leveres hos enkelte firmaers returpunkt, eller hos offentlig mottaksstasjon.

9.4. Møbler, sportsutstyr, sykler, barnevogner, etc. etc. skal leveres hos offentlig mottaksstasjon.

10. BODER:

10.1. Hver boligseksjon har anvist bod/boder. Sameierne eller leierne må selv besørge renhold. Det er ikke lov å oppbevare brennbare stoffer i bodene. Bodene skal være låst.

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor boder, biloppstillingsplasser, eller på øvrige områder av sameiets eiendom.

11. DYREHOLD:

11.1. Det er tillatt å holde dyr i sameiet.

11.2. Dyret/dyrene kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for naboene.

11.3. Hund skal holdes i bånd innenfor sameiets eiendom, tilførende stier og veier.

12. GARASJER:

12.1. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanleggene for sameier/beboer med anvist plass.

12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering for biler/eller andre typer kjøretøyer. Dette gjelder både de innvendige garasjeområdene og utvendig tildelte plasser under tak.

12.3. Det er ikke tillatt å benytte garasjen eller uteområdene til reparasjoner, eller øvrig vedlikehold av kjøretøy som medfører oljesøl, brannfarlige stoffer, eller kjemikalier som kan løse opp asfaltdekkene.

13. KJØRING:

13.1. Det er kun lov å parkere på oppmerkede plasser.

13.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing og tomgangskjøring bør unngås, spesielt på tidlig morgen eller sent på kvelden.

14. TRYGGHET:

14.1. Hovedinngangsdøren og døren ut til friarealet på baksiden skal alltid være låst!

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling anlegget. Møt personen ved hoved-inngangen, og forsikre deg om at vedkommende kan slippes inn.

15. MELDEPLIKT:

15.1. Alle beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og liknende, slik at skadenes omfang kan begrenses, og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.

15.2. Informasjon om salg av eierseksjon skal gis til styret før den utlyses for salg. Det er også ønskelig at styret blir underrettet om nye beboere som flytter inn, og antall personer som bor i leiligheten. Dette i forhold til branntilfeller, eller den generelle informasjonsplikt som er pålagt styret.

15.3. Sameier som skal selge sin leilighet og har montert gasspeis, grill, eller annet utstyr som er tilkoblet sameiets fellesanlegg for gass, pålegges å få sitt forbruk av gass avlest og registrert før overdragelsen finner sted.

15.4. Dersom styret ser behov skal megler bli kontaktet, for i salgsoppgjøret å reservere midler til inn-dekking av påløpte kostnader for selger, f.eks. restanser for fellesutgifter, eller kostnader for bruk av gasspeis, etc. etc.

16. TREFELLING:

16.1. Styret gis fullmakt til å innvilge søknader om tilskudd til trefelling på annen manns grunn innenfor følgende rammer:

- Sameiet ved styret skal ikke ha ansvar for å inngå avtaler om felling av trær på annen manns grunn
- Sameiere kan søke om tilskudd for å finansiere slik trefelling dersom solforholdene/utsikten på balkongen er vesentlig forringet for flere av sameierne i en blokk.
- Sameiet vil kunne dekke inntil 50 % av sameiernes dokumenterte kostnader, begrenset oppad til 10.000 kr samlet for blokka (maks 1 gang per år/ maks 2 ganger over en 10-års periode.)
- Det forutsettes at blokka oppnevner en fast kontaktperson (sameier) som søker om, og mottar tilskuddet.

17. ENDRINGER:

17.1. Sameiermøte kan endre HUSORDENSREGLENE dersom dette er nødvendig for beboernes trivsel, og/eller eiendommens ivaretagelse.

18. SANKSJONER

18.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, utvendig og innvendig, av beboere eller besøkende i vedkommende sin leilighet.

19. SAMEIETS VEDTEKTER:

19.1. HUSORDENSREGLENE er en del av sameiets vedtekter.

19.2. SameietS MILJØ-KOMITE sitt omfang og ansvar er en forlenget arm for styret i sitt arbeide, og har som målsetting å skape trivsel og miljø for beboerne.

19.3. PARKERINGSREGLENE knyttes direkte til sameiets husordensregler, for å gi styret råderett ved overtredelser.

Innkalling og protokoll årsmøte 2024

Innkalling

til ordinært årsmøte 2024

Sameiet Skolsegg Terrasse

Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Skolsegg Terrasse

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

…….. **……**
(Seksjonseiers underskrift) **(Dato)**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Skolsegg Terrasse avholdes onsdag 17.04.2024 kl. 18.00 på Brånås skole (auditoriet), Brånåsveien 42, 2019 Skedsmokorset

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.
   B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSE**
   Styrehonorar, forslag om kr 140 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. **INNKOMNE SAKER**
   A) Endring av vedtektenes §3 – Fellesutgifter (Vedlegg 1)
   B) Tilskudd til beboere for kostnader knyttet til trefelling (Vedlegg 2)

6. **VALG AV TILLITSVALGTE** (Vedlegg 3)
   A) Valg av styreleder for 2 år.
   B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
   C) Valg av et varamedlem for 2 år.
   D) Valg av representant til valgkomiteen for 2 år

Oslo, 27.03.2024
Styret i Sameiet Skolsegg Terrasse

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktdel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Siden ordinært årsmøte den 19.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Gyrid Slettengen	2022 (2 år)
Styremedlem :	Jahn Viggo Rønningen	2023 (2 år)
Styremedlem :	Marianne Myrvang	2022 (2 år)
Styremedlem :	Tore Kallstad	2023 (2 år)
Styremedlem :	Henning Bjercke	2023 (2 år)
Styremedlem :	Vigdis Mølstrevold	2023 (2 år)
Varamedlem :	Håkon Gjerdet	2023 (2 år)
Varamedlem :	Turid Brox Nilsen	2023 (2 år)
Varamedlem :	Gry Hofstad	2022 (2 år)

- Vigdis Mølstrevold trakk seg fra styret 31. januar 2024. Hun ble erstattet av Gry Hofstad

Valgkomitéen for 2023/2024 har bestått av følgende medlemmer: Aril Adolfsen (2022), Jorun Eikeland (2022), Bjørn Tore Knutsen (2023) og Eva Kallstad (2023)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 81 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 45 Bruksnr. 83 i Lillestrøm kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 892 068.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ikke lån.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS.
Tlf.: 80040666, epost: firmapost@orv.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:
Fra 1. april 2022 har sameiet avtale med Viken Fiber/Altibox AS.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Viken Fiber AS på www.vikenfiber.no eller telefon: 69005307.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 77176998.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.
Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 16 390 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Lillestrøm kommune.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID I 2023 OG PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2024

Styret har i driftsåret 2023 avholdt ordinært årsmøte 19. april. Det ble i 2023 ikke avholdt ekstraordinært årsmøte.

I tillegg har styret avholdt 6 styremøter, hvorav 3 i den nye valgperioden. Flere saker er i tillegg behandlet digitalt.

Til sammen har styret hatt 36 saker til behandling på styremøtene, inkludert orienteringssaker og referatsaker.

Styret er opptatt av å opprettholde og videreutvikle styremedlemmenes kompetanse i styrearbeid, og flere av styremedlemmene her derfor deltatt på aktuelle digitale kurs i regi av styret.com. Kursene har tema som HMS, effektivt styrearbeid og styrets juridiske ansvar.

Styret har i 2023 også benyttet seg av juridisk bistand fra advokat via vår avtale med styret.com.

Felleskostnader
- Økning på 7 % 1. januar 2023
- Økning på 8 % 1. juli 2023

På grunn av sterk kostnadsvekst de seneste årene, har det vært behov for å øke felleskostnadene 2 ganger per år. Sameiet står foran flere kostbare vedlikeholdsoppgaver og investeringer i årene som kommer, og vi må styrke egenkapitalen over tid.

I årene framover må det også påregnes og kjøpe flere tjenester framfor å basere oss på dugnadsinnsats.

Følgende prosjekter har blitt iverksatt eller videreført i 2023:
- Sameiet hadde tilsyn fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) i april 2023. Tilsynet var basert på informasjon og veiledning til styret om hvordan man utøver internkontroll. I tillegg ble det foretatt en befaring av fellesarealene samt boenhetene hvor følgende områder ble kartlagt:
  - Fellesarealer:
    - Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap
    - Byggteknisk
    - Generell brannsikkerhet
  - Boenheter:
    - Røykdetektering (røykvarslere og brannanlegg)
    - Slokkeutstyr
    - Rømningsforhold
    - Brannfarlig vare
    - Elektrisk Utstyr
    - Byggteknisk (brannskillende konstruksjoner)
    - Eventuelle fyringsanlegg/gassanlegg)

  Sameiet mottok en rapport, der NRBR ba styret om tilbakemelding på enkelte punkter. Etter dette ble tilsynet avsluttet.

- Det er gjennomført årlig tilsyn av gassanlegget. Det er også foretatt nødvendig vedlikehold av utvendige gassbeholdere.
- Det er gjennomført årlig tilsyn av brannvarslingsanlegg. I denne forbindelse ble det gitt opplæring av anlegget til de brannansvarlige i blokkene ettersom det var mange nye på disse listene.

  Det er videre hengt opp nye oppslag i alle blokkene over hvem som er brannansvarlige med vara i den enkelte blokk. Oppslaget inneholder også en prosedyre som skal følges ved utløst alarm.

- Heiskontrollen hadde kontroll med heisene våre i 2023. Det var problemer med nødevakueringen i den ene heisen, slik at denne måtte stenges i en periode.

  Det ble videre gjennomført helt nødvendig vedlikehold av heisene.

- Gjennom tilsyn ble det avdekket behov for å montere overspenningsvern i alle garasjene grunnet stadig økning i antallet el-bil ladere. Dette arbeidet ble gjennomført i perioden oktober 2022 – februar 2023.
- Sameiet har i 2023 inngått en avtale med Posten.no som har plassert en pakkeboks på parkeringsplassen mellom nr. 22 og nr. 24. Dette har blitt godt tatt i mot.
- Protan har foretatt en befaring av tilstanden på takene våre, og en tilstandsrapport er utarbeidet. Nødvendige arbeider er bestilt, og vil gjennomføres i løpet av våren 2024.
- Per februar 2024 er det totalt 33 Zaptec-ladere i garasjeanleggene, en økning på 2 fra samme periode i fjor.
- Vi har i løpet av 2023 byttet ut 12 Zaptec-ladestasjoner. De eldste ladestasjonene, som ikke kunne kobles på 4G-nettet, skapte en del problemer da de blokkerte store deler av den tilgjengelige ladekapasiteten uavhengig av om de var i bruk eller ikke. Dette medførte at det tok uforholdsmessig lang tid å lade.

  I utgangspunktet medførte dette en ubudsjettert merutgift for sameiet på 240.000 kr. Vi så oss derfor nødt til å avvente andre vedlikeholdsoppgaver.

  Vi fikk imidlertid en avtale på oppgraderingen som lå 2.500 kr lavere i pris. I tillegg ble de gamle ladeboksene solgt på Finn.no for 5.000 kr/stk – (10 i 2023 og 2 i 2024). Således ble kostnadene samlet sett omlag 90.000 kr lavere enn budsjettert.

Vedlikehold i 2023
Maledugnaden i garasjeanleggene våre er fortsatt ikke fullført. I enkelte av blokkene gjenstår det mye arbeid. Dette må fullføres i 2024. Styret erkjenner at det er vanskelig å få tilstrekkelig med deltakelse på slike dugnader, og vil ta dette til etterretning ved senere aktiviteter. Som et

resultat vil det bli mer kostbart å gjennomføre nødvendig vedlikehold, noe som på sikt får konsekvenser for felleskostnadene våre.

Det ble avholdt en vårdugnad. Denne hadde god deltakelse.

Et vedlikeholdsprosjekt ble utsatt. Vi hadde som mål å fullføre utskifting i ledlys og ledelys i garasjene/uteområdene, men dette ble utsatt grunnet bytte av ladestasjoner.

Planlagt vedlikehold og aktiviteter i 2024

- Det er behov for helt nødvendig vedlikehold på gangbroene, både utskifting av gulvbord / rekkverk og maling. Vi er i gang med å innhente pris på dette.
- Vedlikehold på taket iht. tilstandsrapport er bestilt
- Boning av alle gulvene skal skje hvert annet år (gjennomført)
- Skifte låssylindre i alle hoveddører (pristilbud er hentet inn)
- Rensing/vedlikehold av ventilasjonsanlegg (2025??)
- Utskifting av Led og ledelys (fortløpende?)

Styret vil også i år takke alle som på eget initiativ har måket snø, ryddet og holdt det pent i fellesarealene.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 3 546 500, og er omtrent som budsjettert. Kr 50 000 er inntekter på salg av ladebokser (som ble byttet ut).

Kostnadene i 2023 var totalt kr 2 903 485.
Dette er kr 342 494 lavere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak mindre kostnader på vedlikehold bygning og noe lavere kostnad på offentlige avgifter, vaktmestertjenester og strøm enn det var budsjettert med.

Resultatet av driften for året 2023, viser et årsresultat på kr 643 015.
Årets resultat etter finansposter viser kr 673 665, som også fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Vedlikeholdsmidlene innbetalt i 2023 er i sin helhet avsatt på egen bankkonto.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.2024.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 379 782. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 18.03.2024

Styret i Sameiet Skolsegg Terrasse

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Skolsegg Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Skolsegg Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 673.665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.

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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 26. mars 2024
Revisoren AS
Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Sameiet Skolsegg Terrasse

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		2 814 336	2 813 994	2 600 919
Andre inntekter		149 936	100 000	99 936
Kabeltv/bredbånd		582 228	582 228	436 671
Sum inntekter	**2**	**3 546 500**	**3 496 222**	**3 137 526**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	150 612	150 612	136 920
Driftskostnader	4	1 810 325	2 014 728	1 854 075
Vedlikeholdskostnader	5	574 631	703 000	691 538
Honorarer	6	171 105	149 639	151 676
Forsikringer	7	164 360	180 000	153 690
Andre kostnader	8	32 452	48 000	60 992
Tap på fordringer		0	0	1 095
Sum kostnader		**2 903 485**	**3 245 979**	**3 049 986**
Driftsresultat		**643 015**	**250 243**	**87 540**
Finansinntekter	9	30 650	16 000	21 390
Sum finansinnt.- og kostnader		**30 650**	**16 000**	**21 390**
Resultat		**673 665**	**266 243**	**108 930**

Sameiet Skolsegg Terrasse

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		1 084	1 084
Andre kortsiktige fordringer		41 557	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	158 436	45 111
Brenselregnskap	11	-46 953	19 061
Bank	12	1 265 928	583 416
Sum omløpsmidler		**1 420 052**	**648 672**
Sum eiendeler		**1 420 052**	**648 672**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	1 094 659	420 994
Sum egenkapital		**1 094 659**	**420 994**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		280 379	163 373
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 644	12 398
Annen kortsiktig gjeld	14	28 370	51 907
Sum kortsiktig gjeld		**325 393**	**227 678**
Sum gjeld og egenkapital		**1 420 052**	**648 672**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 420 052	648 672
Kortsiktig gjeld		325 393	227 678
Sum Arbeidskapital		**1 094 659**	**420 994**

Skedsmo, 08.03.2024
Styret for Sameiet Skolsegg Terrasse

Gyrid Slettengen /s/ Styreleder	Jahn Viggo Rønningen /s/ Styremedlem	Marianne Myrvang /s/ Styremedlem
Vigdis Mølstrevold /s/ Styremedlem	Henning Bjercke /s/ Styremedlem	Tore Kallstad /s/ Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	2 814 336
Vedlikeholdsfond	99 936
Salg ladebokser	50 000
Kabel TV og bredbånd	582 228
Sum inntekter	**3 546 500**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	132 000
Arbeidsgiveravgift	18 612
Sum lønnskostnader	**150 612**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	791 019
Vaktmestertjeneste	137 628
Snøbrøyting	21 029
Strøm/nettleie	124 997
Renhold	132 124
Matteleie	21 300
Tv, bredbånd	582 228
Sum driftskostnader	**1 810 325**

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	17 626
Vedlikehold garasjeanlegg	31 795
Vedlikehold uteanlegg	86 529
Vedlikehold fyranlegg/service	24 000
Vedlikehold heis	142 239
Vedlikehold elektrisk anlegg	248 939
Vedlikehold brannvernanlegg	23 503
Sum vedlikeholdskostnader	**574 631**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	116 235
Revisjonshonorar	12 000
Utfakt elbillading, styrehonorar, tredjepartsopplysninger	42 870
Sum honorarer	**171 105**

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	164 360
Sum forsikring	**164 360**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	21 330
Øreavrunding	2
Bankgebyr	6 000
Diverse kostnader	5 120
Sum andre kostnader	**32 452**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	127
Renteinntekt, bank	14 133
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 390
Sum finansinntekter	**30 650**

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring 1. halvår 2024	93 047
Gass til forbruk i 2024	65 389
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	**158 436**

Note 11 Brenselsregnskap

Gassavregning 2023* se eget oppsett	-46 953
Sum brenselsregnskap	**-46 953**

***Gassavregning 2022**

IB 2023	19 061
Innbet. avregning 2023	-19 061
SUM	**0**

Åkonto innbetalt 2023	-226 800
Gassleveranse 2023	135 500
Service 2023	37 800
Gebyr Sebra 2023	6 555
Diff/avrundinger	8
Sum Gassavregning 2023	**-46 953**

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	831 024
Høyrentekonto	434 905
Sum bankinnskudd	**1 265 928**

Note 13 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	100 158	559 596	659 754
Vedlikeholdsfond	320 836	114 069	434 905
Sum egenkapital	**420 994**	**673 665**	**1 094 659**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Adm gebyr til Bori utfakt elbilladestrøm 2023	11 123
Årsavgift styrehonorar 2023	10 000
Adm gebyr Gassavregning 2023	6 555
Avstatt kostnad service gass 2023	700
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 378**

Sameiet Skolsegg Terrasse

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	3 156 672	2 814 336	2 813 994	2 600 919
Andre inntekter	100 000	149 936	100 000	99 936
Kabel-TV, bredbånd	582 228	582 228	582 228	436 671
Sum inntekter	**3 838 900**	**3 546 500**	**3 496 222**	**3 137 526**
Kostnader:				
Lønnskostnader	159 740	150 612	150 612	136 920
Driftskostnader	2 225 228	1 810 325	2 014 728	1 854 075
Vedlikeholdskostnader	705 000	574 631	703 000	691 538
Honorarer	145 056	171 105	149 639	151 676
Forsikringer	196 094	164 360	180 000	153 690
Andre kostnader	44 000	32 452	48 000	60 992
Tap på fordringer	0	0	0	1 095
Sum kostnader	**3 475 118**	**2 903 485**	**3 245 979**	**3 049 986**
Driftsresultat	**363 782**	**643 015**	**250 243**	**87 540**
Finansinntekter	16 000	30 650	16 000	21 390
Sum finansinnt.- og kostnader	**16 000**	**30 650**	**16 000**	**21 390**
Resultat	**379 782**	**673 665**	**266 243**	**108 930**

Vedlegg 1

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING – NYTT PUNKT, VEDTEKTSFESTE EKSISTERENDE ORDNING

Bakgrunn:

Sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring har en egenandel på kr. 10.000 per skade. Sameiet Skolsegg Terrasse faktureres for denne egenandelen når sameiets forsikring benyttes i et skadeoppgjør. Dette gjelder selv om skade oppstår i den enkelte seksjon. Sameiet søker deretter regress hos den enkelte sameier.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å vedtektsfeste dette for å praktisere regelen på denne måten. Endringen foreslås likevel fordi den er informativ og kan virke bevisstgjørende på seksjonseier til å ivareta vedlikeholdsansvaret.

Dagens §3 - Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført

Forslag til nytt 2. ledd:

Det påhviler sameiet å betale egenandel ved bruk av sameiets forsikring. Dette gjelder også der dekningsmessig skade oppstår i den enkelte seksjon. Hvor primærskaden oppstår der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, krever sameiet refundert utgiftene til egenandelen av seksjonseier.

Styrets innstilling:

Forslag til nytt 2. ledd vedtas.

Vedtektenes § 3 – Fellesutgifter lyder etter dette som følger:

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Det påhviler sameiet å betale egenandel ved bruk av sameiets forsikring. Dette gjelder også der dekningsmessig skade oppstår i den enkelte seksjon. Hvor primærskaden oppstår der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, krever sameiet refundert utgiftene til egenandelen av seksjonseier.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført

TILSKUDD TIL TREFELLING

Bakgrunn:

Det vises til tidligere informasjon på årsmøte/beboermøte om behovet for å få felt en del trær utenfor nr. 26. Trærne står på annen manns grunn, og det kreves en avtale med grunneier for å felle trærne. Solforholdene og utsikten har blitt vesentlig forringet de siste årene. Det har kommet spørsmål om sameiet kan betale for hele eller deler av kostnadene med slik trefelling.

Dette er et tiltak som går utover den vanlige drift av sameiet, og er et bomiljøtiltak som noen av boligeierne vil ha nytte av. De berørte beboerne i nr. 26 står helt fritt til å inngå avtale med grunneier, men kan ikke forplikte sameiet på noen måte. Det er imidlertid ønskelig med en avklaring på finansiering i forkant før slik avtale inngås med grunneier.

Styret har ikke fullmakt til å gi slikt tilskudd. Det følger av eierseksjonsloven § 50 at slike saker skal behandles på årsmøte, og dersom kostnaden ikke overstiger 5% av de årlige felleskostnadene er det tilstrekkelig med alminnelig flertall.

Samtidig er det ønskelig å få en prinsipiell beslutning på dette, slik at styret for framtiden kan behandle lignende saker uten årsmøtevedtak innenfor en fastsatt ramme.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innvilge søknader om tilskudd til trefelling på annen manns grunn innenfor følgende rammer:

- Sameiet ved styret skal ikke ha ansvar for å inngå avtaler om felling av trær på annen manns grunn.
- Sameiere kan søke om tilskudd for å finansiere slik trefelling dersom solforholdene/utsikten på balkongen er vesentlig forringet for flere av sameierne i en blokk.
- Sameiet vil kunne få dekket inntil 50 % av sameiernes dokumenterte kostnader, begrenset oppad til 10.000 kr samlet for blokka (maks 1 gang per år/ maks 2 ganger over en 10-års periode.)
- Det forutsettes at blokka oppnevner en fast kontaktperson (sameier) som søker om, og mottar tilskuddet.

Bestemmelsen tas inn som et nytt punkt 16 i husordensreglene.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas.

Vedlegg 3

Valg av tillitsvalgte – valgkomitéens innstilling

Valgkomiteen har som målsetting å gi styret en sammensetning av representanter med god faglig kunnskap, og med interesse for hele sameiet. Valgkomiteen skal fordele mandatene 50/50 kjønnsmessig til styrevervene (5 + 4). Styremedlemmer og varamedlemmer ses under ett.

Etter valget i ordinært årsmøte 19.04.2023 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder	Gyrid Slettengen	2022-2024	**På valg**
Styremedlem	Marianne Myrvang	2022-2024	**På valg**
Styremedlem	Jahn Viggo Rønningen	2023-2025	**Ikke på valg**
Styremedlem	Tore Kallstad	2023-2025	**Ikke på valg**
Styremedlem	Henning Bjercke	2023-2025	**Ikke på valg**
Styremedlem	Vigdis Mølstrevold	2023-2024	**Trukket seg**
	Vara: Gry Hofstad fra februar 2024 til årsmøtet 2024		**På valg**

Forslag til valg av nytt styre fra 2024:

- Styreleder Gyrid Slettengen 2024-2026 **Gjenvalg 2 år**
- Styremedlem Marianne Myrvang 2024-2026 **Gjenvalg 2 år**
- Styremedlem Gunn Elin Brandsrud 2024-2026 **Ny for 2 år**

Ikke på valg

- Styremedlem Jahn Viggo Rønningen 2023-2025
- Styremedlem Tore Kallstad 2023-2025
- Styremedlem Henning Bjercke 2023-2025

Varamedlemmer:

Varamedlem Gry Hofstad	2022-2024	**På valg**
Varamedlem Turid Brox Nilsen	2023-2025	Ikke på valg
Varamedlem Håkon Gjerdet	2023-2025	Ikke på valg

Forslag til valg av nytt varamedlem fra 2024:

- Jane Burås 2024-2026 **Ny for 2 år**

Ikke på valg

- Varamedlem Turid Brox Nilsen 2023-2025
- Varamedlem Håkon Gjerdet 2023-2025

Valgkomite

- Arild Adolfsen 2022-2024 På valg
- Jorun Eikeland 2022-2024 På valg
- Eva Kallstad 2023-2025 Ikke på valg
- Bjørn Tore Knutsen 2023-2025 Ikke på valg

- Det foreligger ingen foreslåtte kandidater til valgkomiteen. Årsmøtet må ta stilling til om det er tilstrekkelig med to medlemmer i valgkomiteen.

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på www.bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
  Bori BBL (som ble slått sammen med Sebra Forvaltning AS i 2023) er sameiets forretningsfører.

Ta vare på heftet

Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 37 500 medlemmer og ca. 31 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.

bori

bori
UTBYGGING

bori
UTLEIEMEGLER

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Skolsegg Terrasse

Onsdag 17.04.2024 kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Skolsegg Terrasse

Tilstede var 33 seksjonseiere i henhold til innleverte registreringsblanketter/signering på oppmøteliste, samt 5 fullmakter.

Til sammen 38 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Bori BBL møtte Gitte Iren Brandal.

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Gyrid Slettengen

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått: Gitte Iren Brandal

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått: Bjørn Tore Knutsen

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 ble foreslått satt til kr. 140 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE SAKER

A) ENDRING AV VEDTEKTENES §3 – FELLESUTGIFTER
Bakgrunn:
Sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring har en egenandel på kr. 10.000 per skade. Sameiet Skolsegg Terrasse faktureres for denne egenandelen når sameiets forsikring benyttes i et skadeoppgjør. Dette gjelder selv om skade oppstår i den enkelte seksjon. Sameiet søker deretter regress hos den enkelte sameier.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å vedtektsfeste dette for å praktisere regelen på denne måten. Endringen foreslås likevel fordi den er informativ og kan virke bevisstgjørende på seksjonseier til å ivareta vedlikeholdsansvaret.

Dagens §3 - Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført

Forslag til nytt 2. ledd:
Det påhviler sameiet å betale egenandel ved bruk av sameiets forsikring. Dette gjelder også der dekningsmessig skade oppstår i den enkelte seksjon. Hvor primærskaden oppstår der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, krever sameiet refundert utgiftene til egenandelen av seksjonseier.

Styrets innstilling:
Forslag til nytt 2. ledd vedtas.

Vedtektenes § 3 – Fellesutgifter lyder etter dette som følger:

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.
Det påhviler sameiet å betale egenandel ved bruk av sameiets forsikring. Dette gjelder også der dekningsmessig skade oppstår i den enkelte seksjon. Hvor primærskaden oppstår der

seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, krever sameiet refundert utgiftene til egenandelen av seksjonseier.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) TILSKUDD TIL TREFELLING

Bakgrunn:

Det vises til tidligere informasjon på årsmøte/beboermøte om behovet for å få felt en del trær utenfor nr. 26. Trærne står på annen manns grunn, og det kreves en avtale med grunneier for å felle trærne. Solforholdene og utsikten har blitt vesentlig forringet de siste årene. Det har kommet spørsmål om sameiet kan betale for hele eller deler av kostnadene med slik trefelling.

Dette er et tiltak som går utover den vanlige drift av sameiet, og er et bomiljøtiltak som noen av boligeierne vil ha nytte av. De berørte beboerne i nr. 26 står helt fritt til å inngå avtale med grunneier, men kan ikke forplikte sameiet på noen måte. Det er imidlertid ønskelig med en avklaring på finansiering i forkant før slik avtale inngås med grunneier.

Styret har ikke fullmakt til å gi slikt tilskudd. Det følger av eierseksjonsloven § 50 at slike saker skal behandles på årsmøte, og dersom kostnaden ikke overstiger 5% av de årlige felleskostnadene er det tilstrekkelig med alminnelig flertall.

Samtidig er det ønskelig å få en prinsipiell beslutning på dette, slik at styret for framtiden kan behandle lignende saker uten årsmøtevedtak innenfor en fastsatt ramme.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innvilge søknader om tilskudd til trefelling på annen manns grunn innenfor følgende rammer:

- Sameiet ved styret skal ikke ha ansvar for å inngå avtaler om felling av trær på annen manns grunn.
- Sameiere kan søke om tilskudd for å finansiere slik trefelling dersom solforholdene/utsikten på balkongen er vesentlig forringet for flere av sameierne i en blokk.
- Sameiet vil kunne få dekket inntil 50 % av sameiernes dokumenterte kostnader, begrenset oppad til 10.000 kr samlet for blokka (maks 1 gang per år/ maks 2 ganger over en 10-års periode.)
- Det forutsettes at blokka oppnevner en fast kontaktperson (sameier) som søker om, og mottar tilskuddet.

Bestemmelsen tas inn som et nytt punkt 16 i husordensreglene.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. VALG

A) Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Gyrid Slettengen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Marianne Myrvang
Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Gunn Elin Brandsrud

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av varamedlem

Som varamedlemmer for 2 år ble foreslått: Jane Burås

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av representant til valgkomiteen for 2 år

Som representant for 2 år ble foreslått: Ole Petter Friberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.30.

Oslo, 17.04.2024

Gyrid Slettengen
Møteleder

Gitte Iren Brandal
Referent

Bjørn Tore Knutsen
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 17.04.2024 har styret følgende sammensetning:

Styret:

Styreleder:	Gyrid Slettengen	2024 (2 år)
Styremedlem:	Jahn Viggo Rønningen	2023 (2 år)
Styremedlem:	Marianne Myrvang	2024 (2 år)
Styremedlem:	Gunn Elin Brandsrud	2024 (2 år)
Styremedlem:	Henning Bjercke	2023 (2 år)
Styremedlem:	Tore Kallstad	2023 (2 år)
Varamedlem:	Håkon Gjerdet	2023 (2 år)
Varamedlem:	Turid Brox Nilsen	2023 (2 år)
Varamedlem:	Jane Burås	2024 (2 år)

Protokoll fra o...

Name	Date	Name	Date
Brandal, Gitte Iren	2024-05-03	Knutsen, Bjørn Tore	2024-05-03
Identification		Identification	
bankID Brandal, Gitte Iren		bankID Knutsen, Bjørn Tore	

Name	Date
Slettengen, Gyrid	2024-05-05
Identification	
bankID Slettengen, Gyrid	

SIGNICAT

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

Midlertidig brukstillatelse og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/2341

Tiltakshaver (navn og adresse)

Selvaagbygg as
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Skolsegglia 24 (blokk 2)
2019 Skedsmokorset

Spesifikasjon

Gnr: **45**		Bnr: **83**	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel):}$ m²	$BRA_{(tilleggsdel):}$ m²	BRA: **1.330** m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
03/434	02.07.03	Rammetillatelse		as Selvaagbygg 01.03.06
04/176	02.04.04	Igangsettingstillatelse – etappe 1		
04/655	10.12.04	Igangsettingstillatelse – siste etappe		
				Frist for ferdigstillelse / Dato
				01.07.06

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til ferdigmelding datert 15.03.06.06, fra as Selvaagbygg.
- Frist for spesiell vilkår knyttet igangsettingstillatelse pkt. 4.2, som gjelder levering av oppdatert situasjonsplan med innmålt og koordinatfestet plassering av VA-ledninger og tilhørende stoppekran/kummer forlenges inntil ferdigattest blir gitt.
- Øvrige gjenstående arbeider i hht. kontrollerklæring, skal ferdigstilles innen **01.07.06**.

Byggesaksavdelingen- 22.05.2006

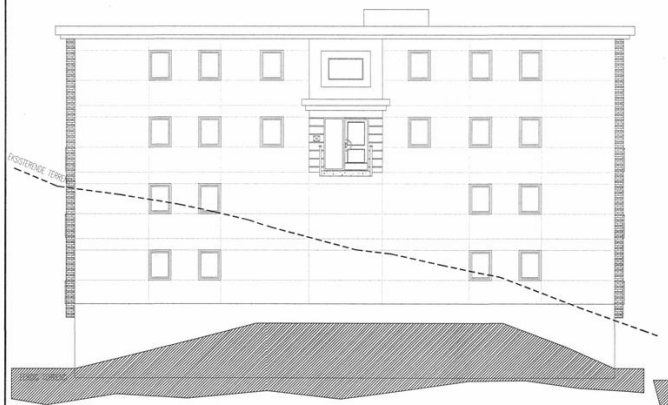
Sead Resulbegovic
overingeniør / saksbeh..

Kopi til

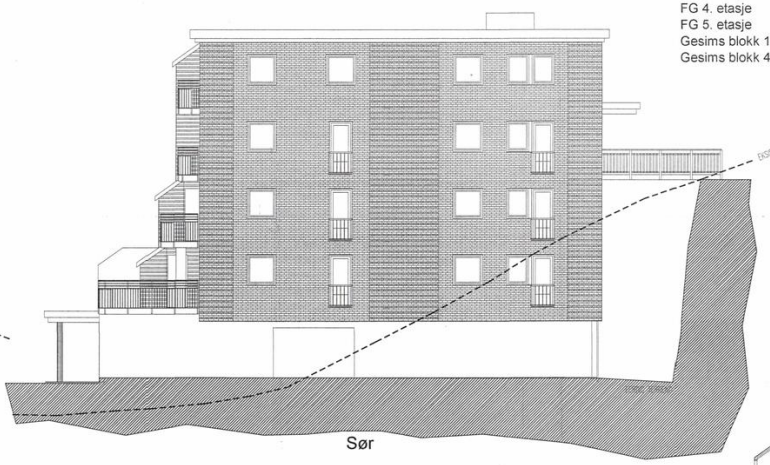
Ansvarlig søker	as Selvaagbygg	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Tabell kotehøyder

	RC	Blokk 1	Blokk 2	Blokk 3	Blokk 4	Blokk 5	Blokk 6
Asfalt / vestibyle	7,40	203,50	203,50	202,50	200,80	200,50	199,50
FG 1. etasje	10,28	206,38	206,38	205,38	203,68	203,38	202,38
FG 2. etasje	12,96	209,06	209,06	208,06	206,36	206,06	205,06
FG 3. etasje - inngang	15,64	211,74	211,74	210,74	209,04	208,74	207,74
FG 4. etasje	18,32	214,42	214,42	213,42	211,72	211,42	210,42
FG 5. etasje	21,00				214,40	214,10	213,10
Gesims blokk 1-3	21,42	217,52	217,52	216,52			
Gesims blokk 4-6	24,10				217,50	217,20	216,20



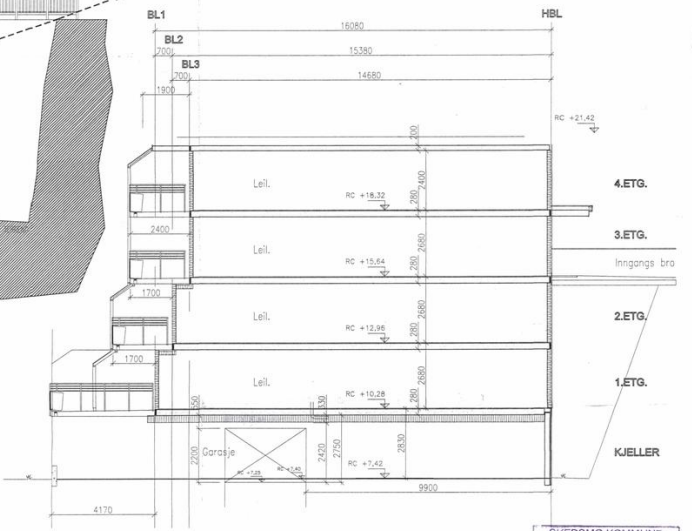
Øst



Sør



Perspektiv illustrasjon

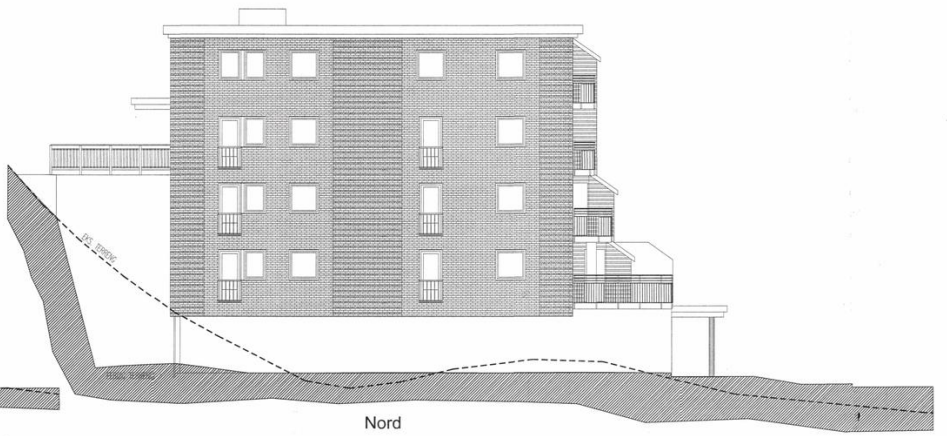


Snitt

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
02. APR. 2004
Dok.nr. 0
Sak.nr. 04/176



Vest



Nord

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONT.
C	01.04.04	BYGGEMELDING	GHE	
B	031103	REV. FASADER	GH	
A		HOVEDREVISJON	GH	

as Selvaagbygg

PROSJEKT
BRÅNÅSEN, Blokker

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	45	78

TEGNING OMFATTER
Fasader og snitt
Hus 2

HUS		HUSTYPE
2		Terrasseblokk
MÅL	DATO	TEGNET AV / KONTROLL
1:100		GH

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	RE
Tegn.nr:	2061	A	011	C

0 50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Trapp / heis

Etasje			
4	Seksjon 10 F4t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 11 G4t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 12 H4t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 7 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 8 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 9 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 4 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 5 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 6 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 1 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 2 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 3 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 1

Sett fra stuesiden

Trapp / heis

Etasje			
4	Seksjon 22 F4t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 23 G4t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 24 H4t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 19 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 20 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 21 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 16 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 17 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 18 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 13 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 14 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 15 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 2

Sett fra stuesiden

Trapp / heis

Etasje			
4	Seksjon 34 F4t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 35 G4t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 36 H4t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 31 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 32 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 33 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 28 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 29 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 30 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 25 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 26 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 27 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 3

Sett fra stuesiden

Trapp / heis

Etasje			
5	Seksjon 49 F5t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 50 G5t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 51 H5t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
4	Seksjon 46 F4 BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 47 G4 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 48 H4 BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 43 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 44 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 45 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 40 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 41 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 42 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 37 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 38 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 39 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 4

Sett fra stuesiden

Trapp / heis

Etasje			
5	Seksjon 64 F5t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 65 G5t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 66 H5t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
4	Seksjon 61 F4 BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 62 G4 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 63 H4 BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 58 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 59 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 60 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 55 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 56 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 57 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 52 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 53 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 54 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 5

Sett fra stuesiden

Trapp / heis

Etasje			
5	Seksjon 79 F5t BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 80 G5t BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 81 H5t BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
4	Seksjon 76 F4 BRA 115 BOA 109 BTA 130 4rom/4senger	Seksjon 77 G4 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 78 H4 BRA 110 BOA 105 BTA 124 4rom/4senger
3	Seksjon 73 F3 BRA 114 BOA 109 BTA 129 4rom/4senger	Seksjon 74 G3 BRA 52 BOA 49 BTA 56 2rom/2senger	Seksjon 75 H3 BRA 109 BOA 104 BTA 123 4rom/4senger
2	Seksjon 70 F2 BRA 113 BOA 101 BTA 128 3rom/3senger	Seksjon 71 G2 BRA 57 BOA 54 BTA 61 2rom/2senger	Seksjon 72 H2 BRA 108 BOA 97 BTA 122 3rom/3senger
1	Seksjon 67 F1 BRA 118 BOA 106 BTA 133 3rom/3senger	Seksjon 68 G1 BRA 62 BOA 59 BTA 66 2rom/2senger	Seksjon 69 H1 BRA 113 BOA 102 BTA 128 3rom/3senger
0	Garasje og boder		

Hus 6

Sett fra stuesiden

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 2. APR. 2004
Dag nr.
Sak nr. 04/176

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
B	01.04.04	BYGGEMELDING	GHE	
A		HOVEDREVISJON	GH	

as Selvaagbygg

PROSJEKT
BRÅNÅSEN, Blokker

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	45	78

TEGNING OMFATTER
Leilighetsoversikt

HUS	HUSTYPE
Alle	Terrasseblokk

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
		GH	

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 2061 A 001 B

0 50

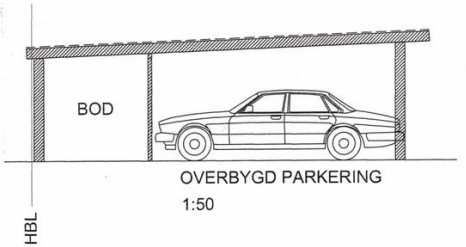
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.



KJELLER HUS 1

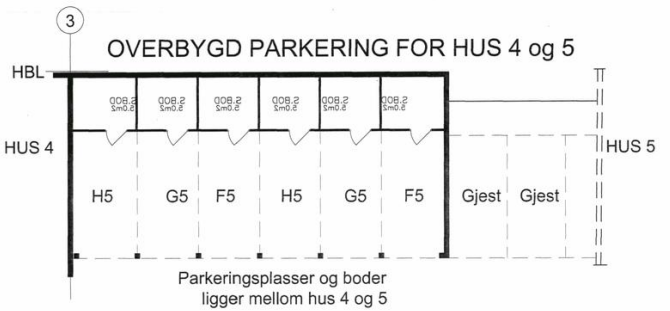


KJELLER HUS 2, 3, 4, 5 og 6



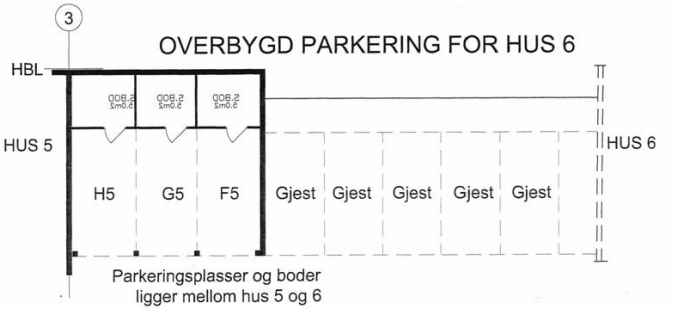
OVERBYGD PARKERING
1:50

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 2 MAR 2004
Dilag nr. 3
Sak. nr. 04/176



OVERBYGD PARKERING FOR HUS 4 og 5

Parkeringsplasser og boder
ligger mellom hus 4 og 5



OVERBYGD PARKERING FOR HUS 6

Parkeringsplasser og boder
ligger mellom hus 5 og 6

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	01.04.04	BYGGEMELDING	GHE	
A		HOVEDREVISJON	GH	

as Selvaagbygg

PROSJEKT: BRÅNÅSEN, Blokker

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	45	78

TEGNING OMFATTER: Planer

Kjeller og mellombygg

HUS		HUSTYPE
Alle		Terrasseblokk
MÅL	DATO	TEGNET AV / KONTROLL
1:100		SSV/GH

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 2061 A 003 B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm



F1 BRA BOA BTA 118 106 133 3rom/3senger

G1 BRA BOA BTA 62 59 66 2rom/2senger

H1 BRA BOA BTA 113 102 128 3rom/3senger

1. etasje, Hus 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Bodareal i garasje/trapperom er ikke medtatt i BRA, BOA og BTA



F2 BRA BOA BTA 113 101 128 3rom/3senger

G2 BRA BOA BTA 57 54 61 2rom/2senger

H2 BRA BOA BTA 108 97 122 3rom/3senger

2. etasje, Hus 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Bodareal i garasje/trapperom er ikke medtatt i BRA, BOA og BTA

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2. APR. 2004
Sak nr. 04/176

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	01.04.04	BYGGEMELDING	GHE	
A		HOVEDREVISJON	GH	

as Selvaagbygg

PROSJEKT
BRÅNÅSEN, Blokker

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	45	78

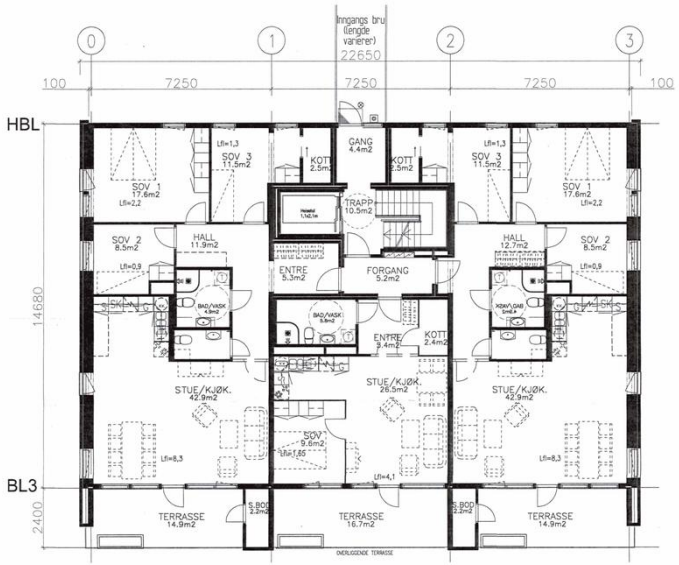
TEGNING OMFATTER
Planer

1. og 2. etasje

HUS		HUSTYPE	
Alle		Terrasseblokk	
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100		SSV/GH	

Tegn.nr: PROSJEKT NR. 2061 GRUPPE A NR. 004 REV. B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.



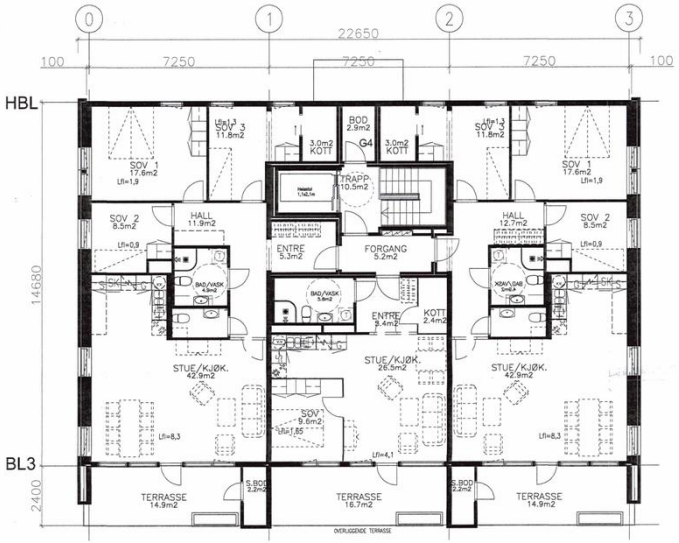
F3	BRA	BOA	BTA
	114	109	129
	4rom/4senger		

G3	BRA	BOA	BTA
	52	49	56
	2rom/2senger		

H3	BRA	BOA	BTA
	109	104	123
	4rom/4senger		

3. etasje, Hus 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Bodareal i garasje/trapperom er ikke medtatt i BRA, BOA og BTA



F4	BRA	BOA	BTA
	115	109	130
	4rom/4senger		

G4	BRA	BOA	BTA
	52	49	56
	2rom/2senger		

H4	BRA	BOA	BTA
	110	105	124
	4rom/4senger		

4. etasje, Hus 4, 5 og 6

Bodareal i garasje/trapperom er ikke medtatt i BRA, BOA og BTA

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
02.[illegible].2004
Jnr. 5
Sk. nr. 04/176

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	01.04.04	BYGGEMELDING	GHE	
A		HOVEDREVISJON	GH	

as Selvaagbygg

PROSJEKT
BRÅNÅSEN, Blokker

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	45	78

TEGNING OMFATTER
Planer
3. og 4. etasje

HUS	HUSTYPE
1-6 og 4-6	Terrasseblokk

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100		SSV/GH	

Tegn.nr:	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
	2061	A 005	B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Kart og regulering

ambita

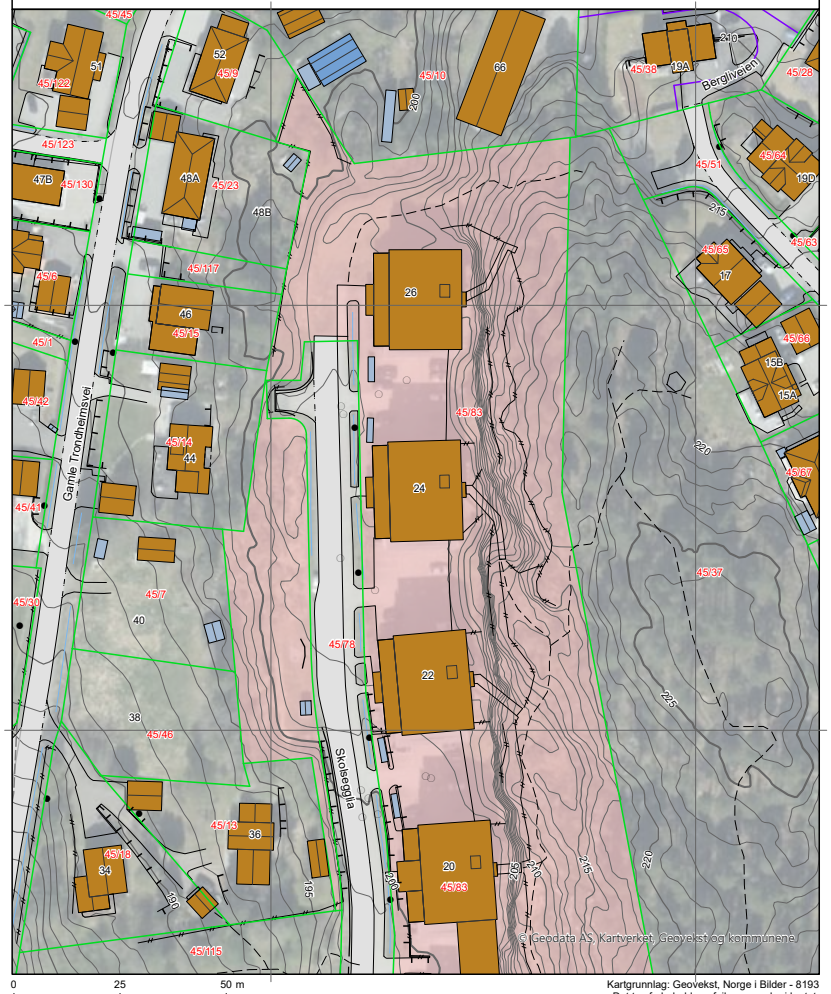
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/83/0/63

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025



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

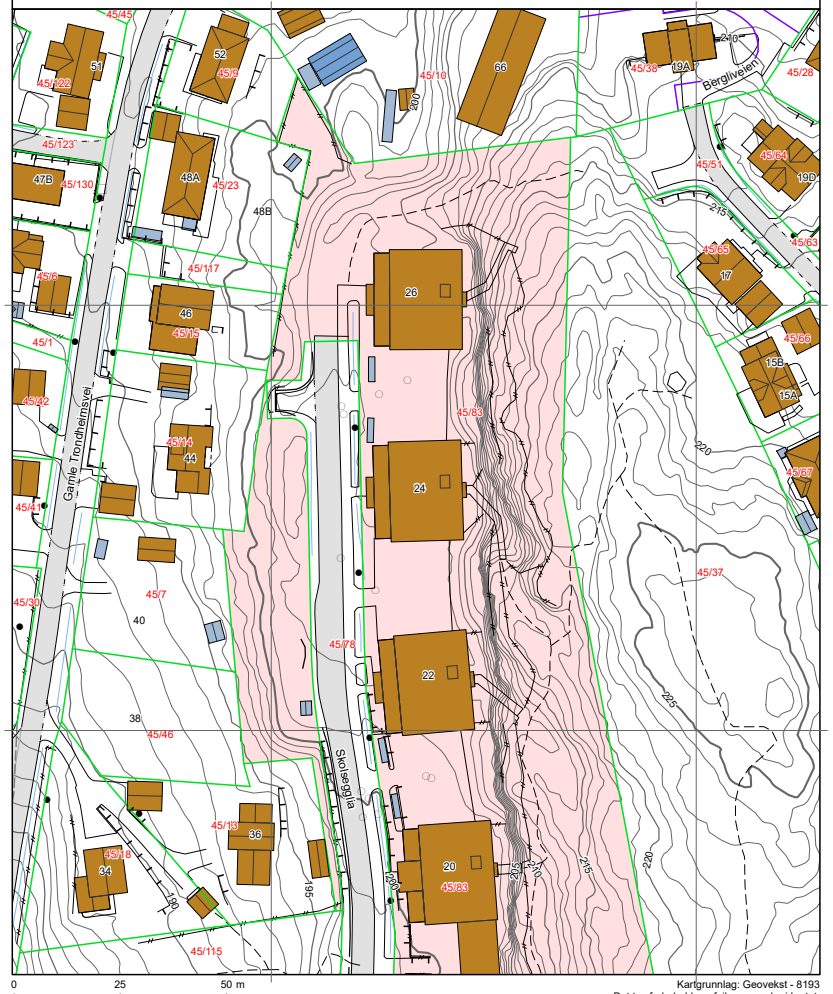
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/83/0/63

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

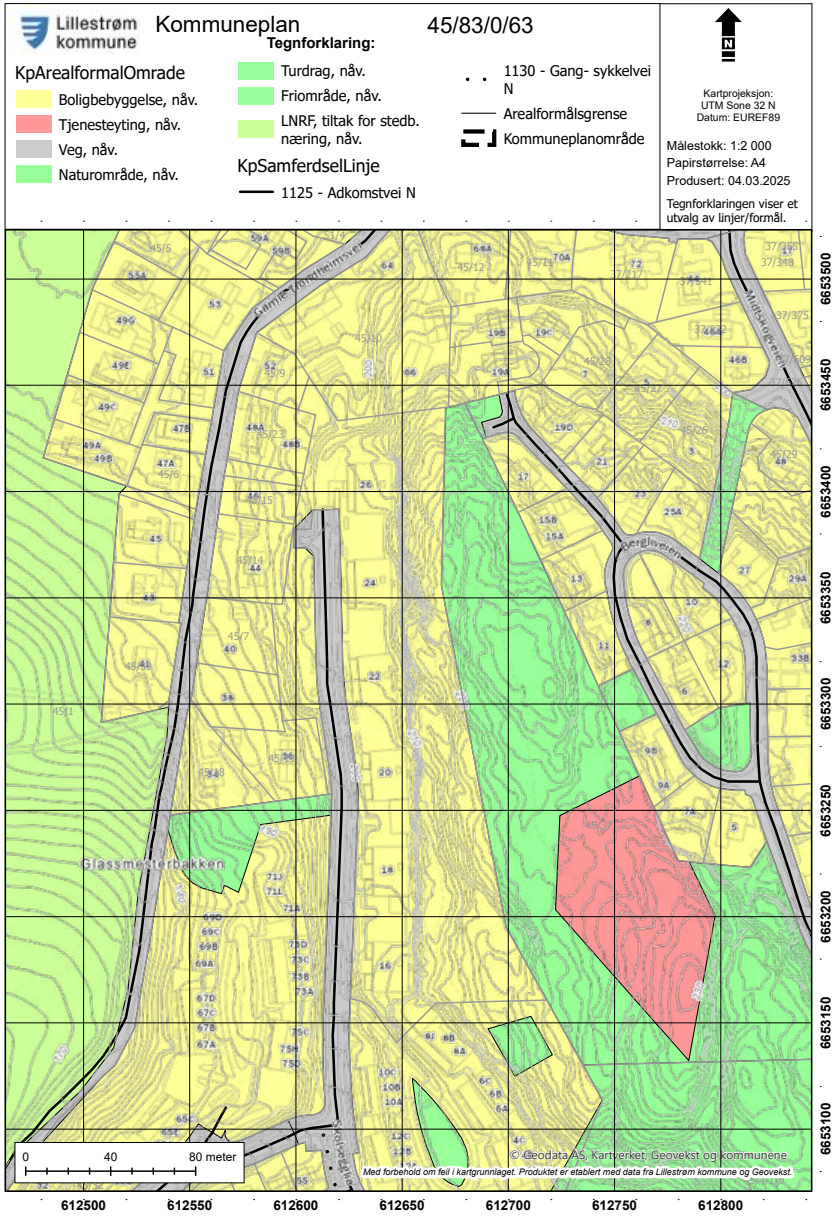
Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025

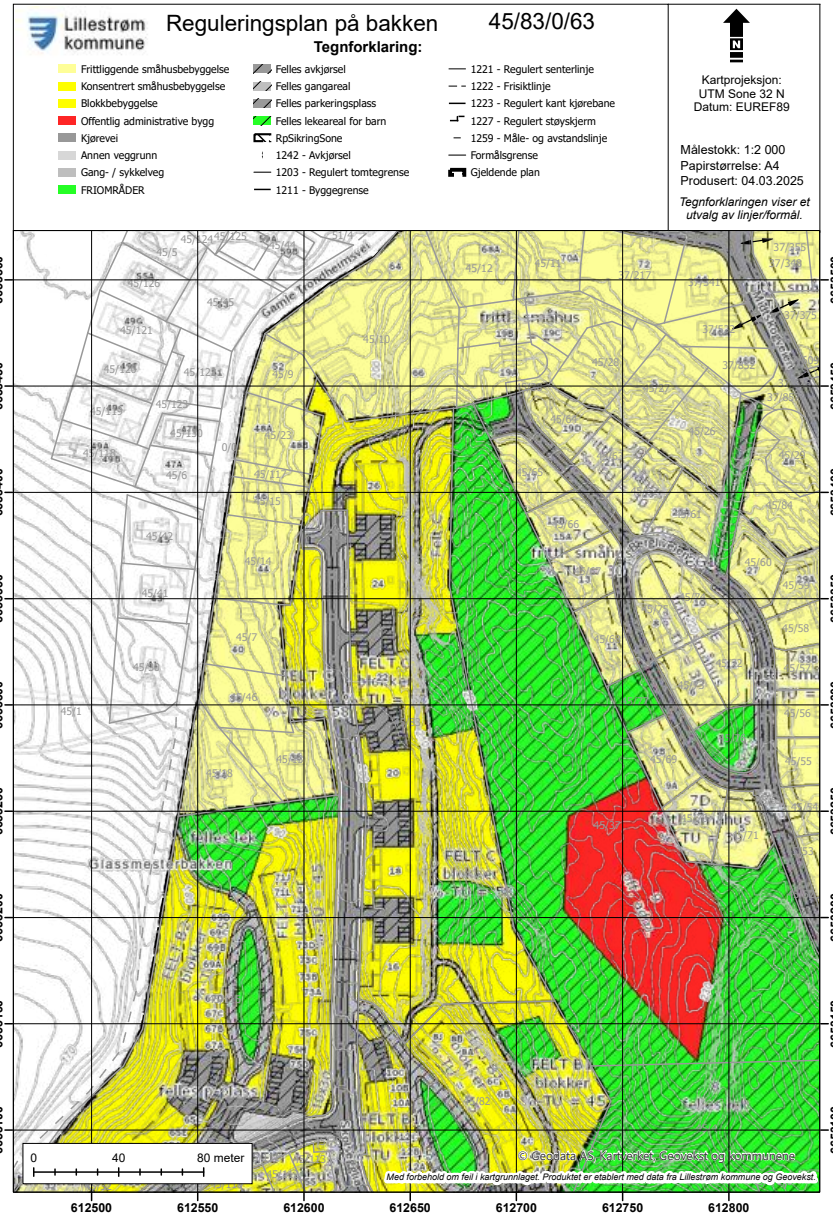


0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
45/83/0/63
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Turdrag, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gamle Fetsundveien
Mellomveien
Lyngelveien
Glassmestarbakken
Skjervet
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6653500
6653450
6653400
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
45/83/0/63
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Offentlig administrative bygg
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
FRIOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
RpSikringSone
1242 - Avkjørsel
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
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: 04.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6653500
6653450
6653400
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
45/83/0/63

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

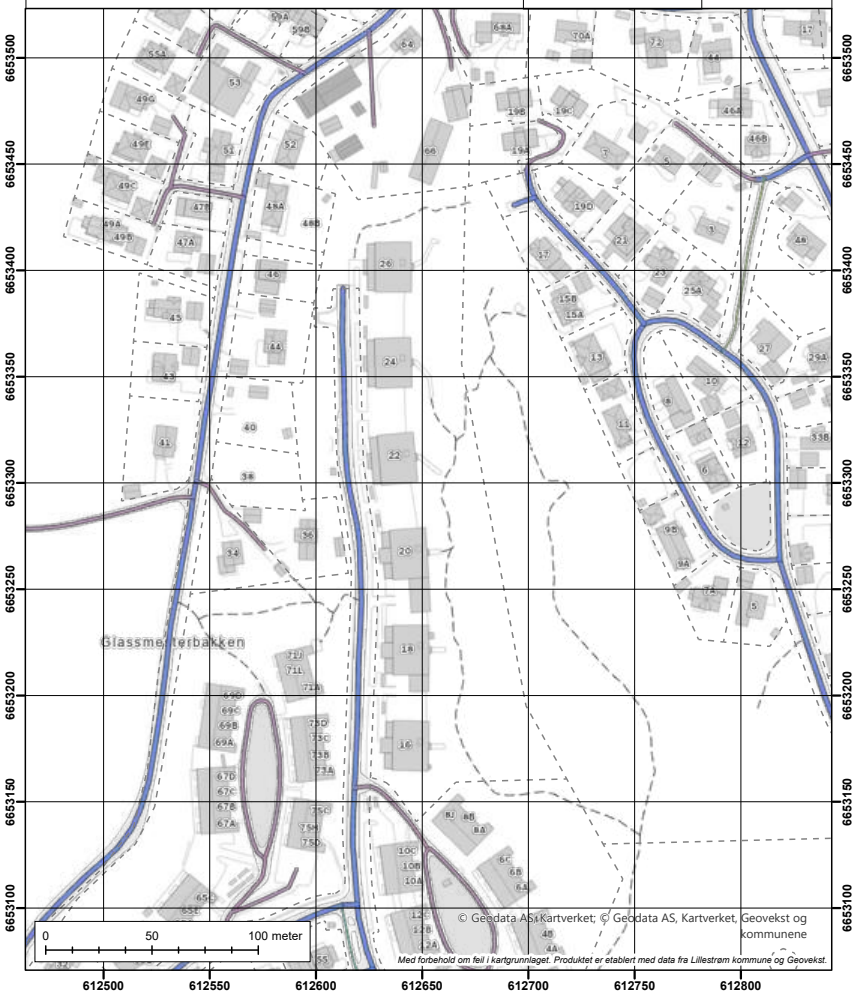
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

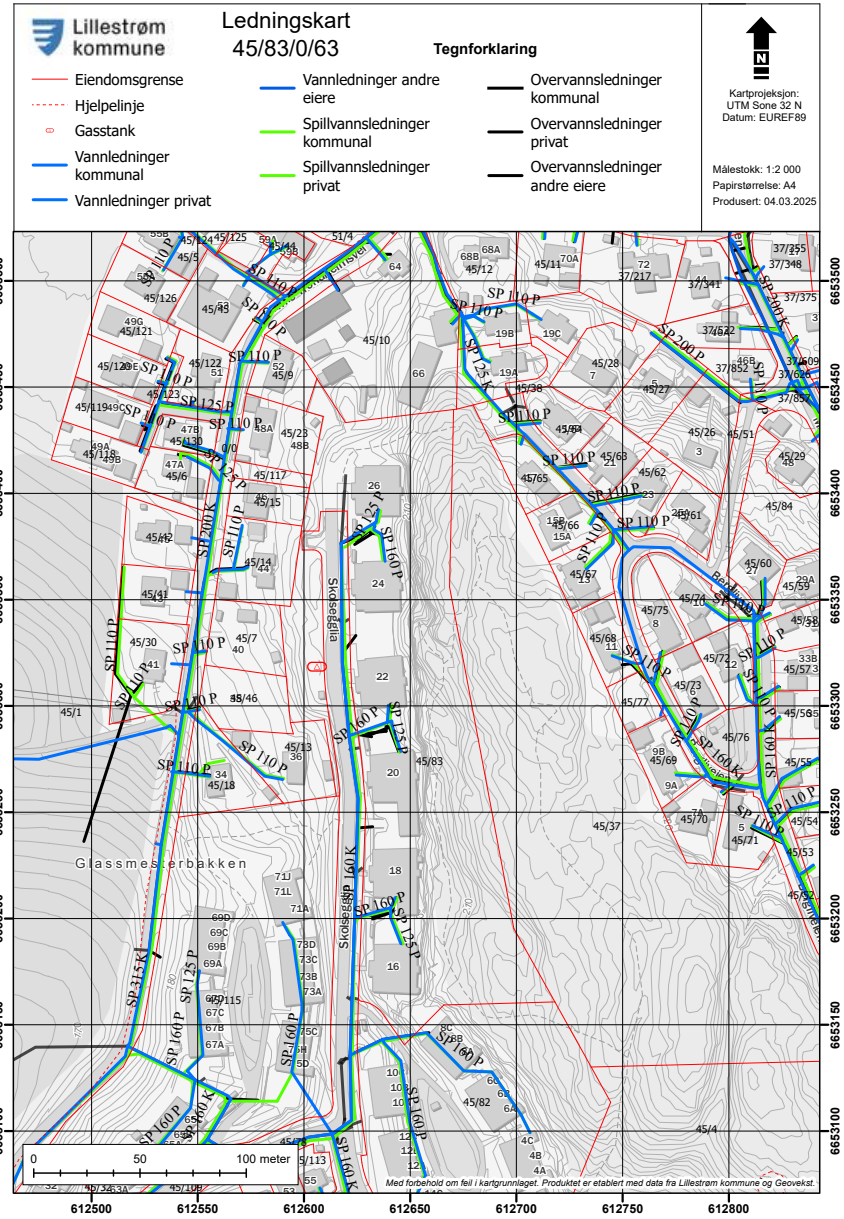
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Ledningskart
45/83/0/63
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Gasstank
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Vannledninger andre eiere
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025
Glassmesterbakken
Skolesgata
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
6653500
6653450
6653400
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 45/83/0/63

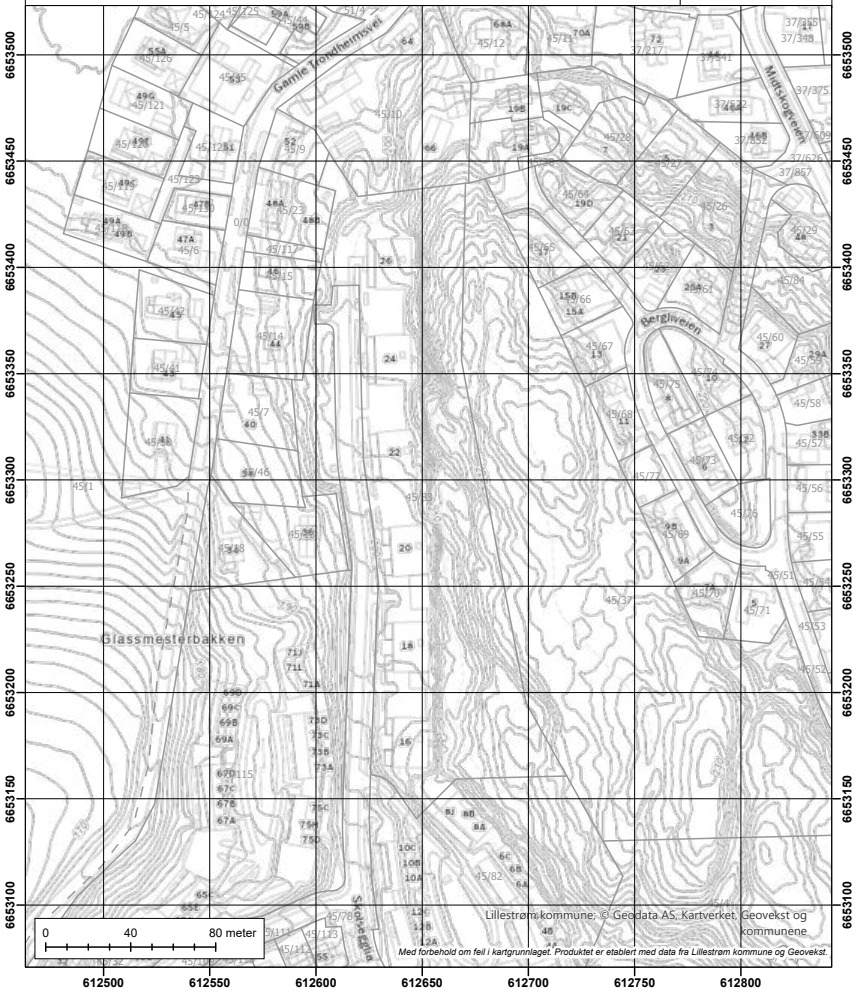
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

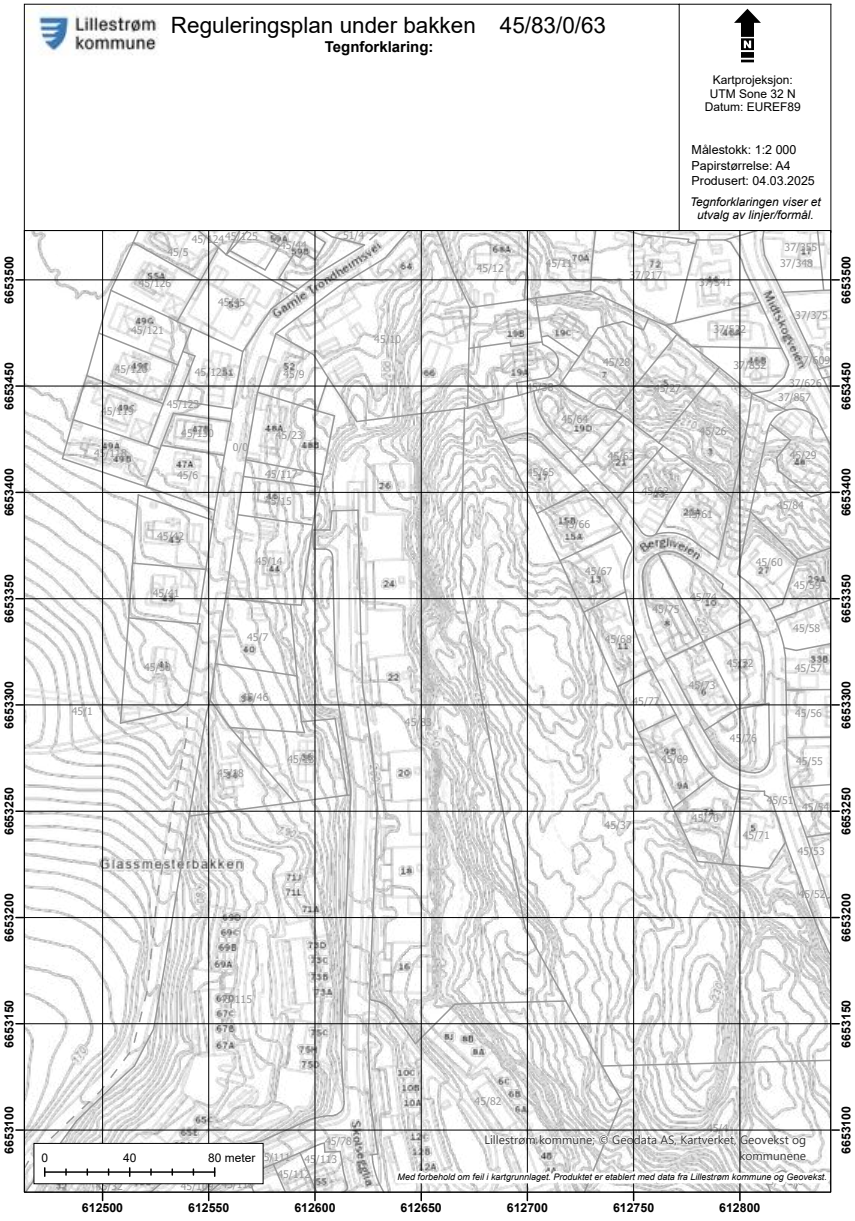
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 45/83/0/63
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gamle Trondheimsvei
Midtskogveien
Bergliveien
Glassmesterbakken
Strøkvollbekken
0
40
80 meter
Lillestrøm kommune, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6653500
6653450
6653400
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 45/83/0/63

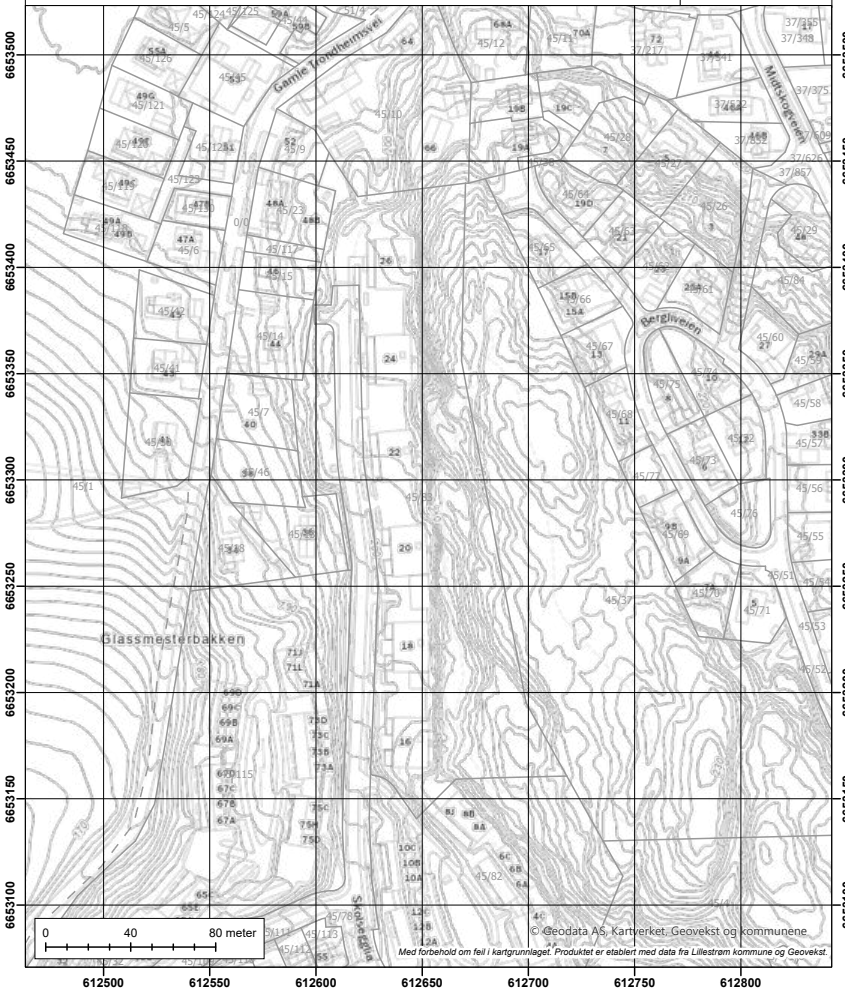
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune **Kommunedelplan** 45/83/0/63

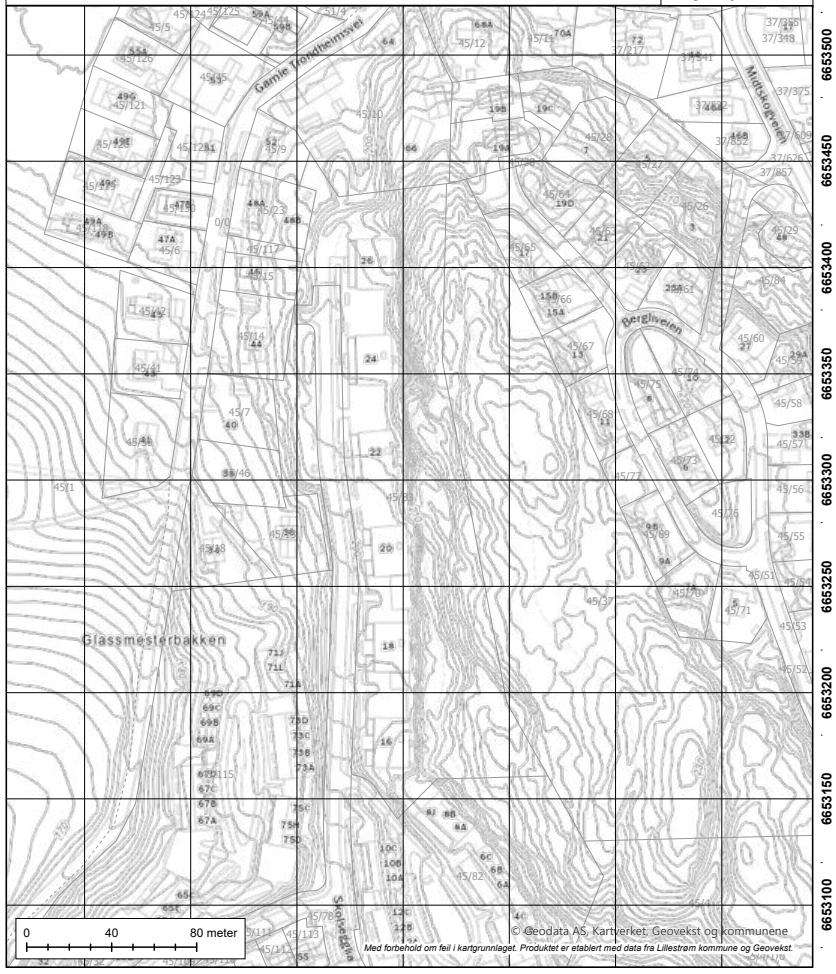
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

45/83/0/63

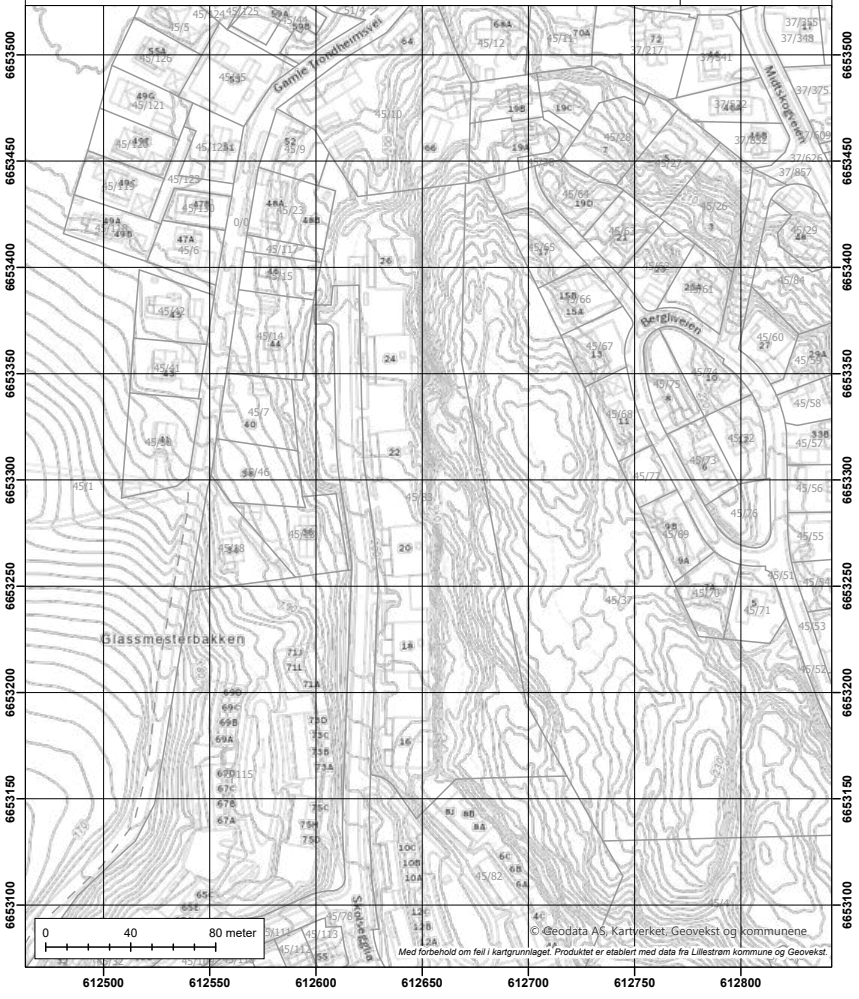
Tegnforklaring:

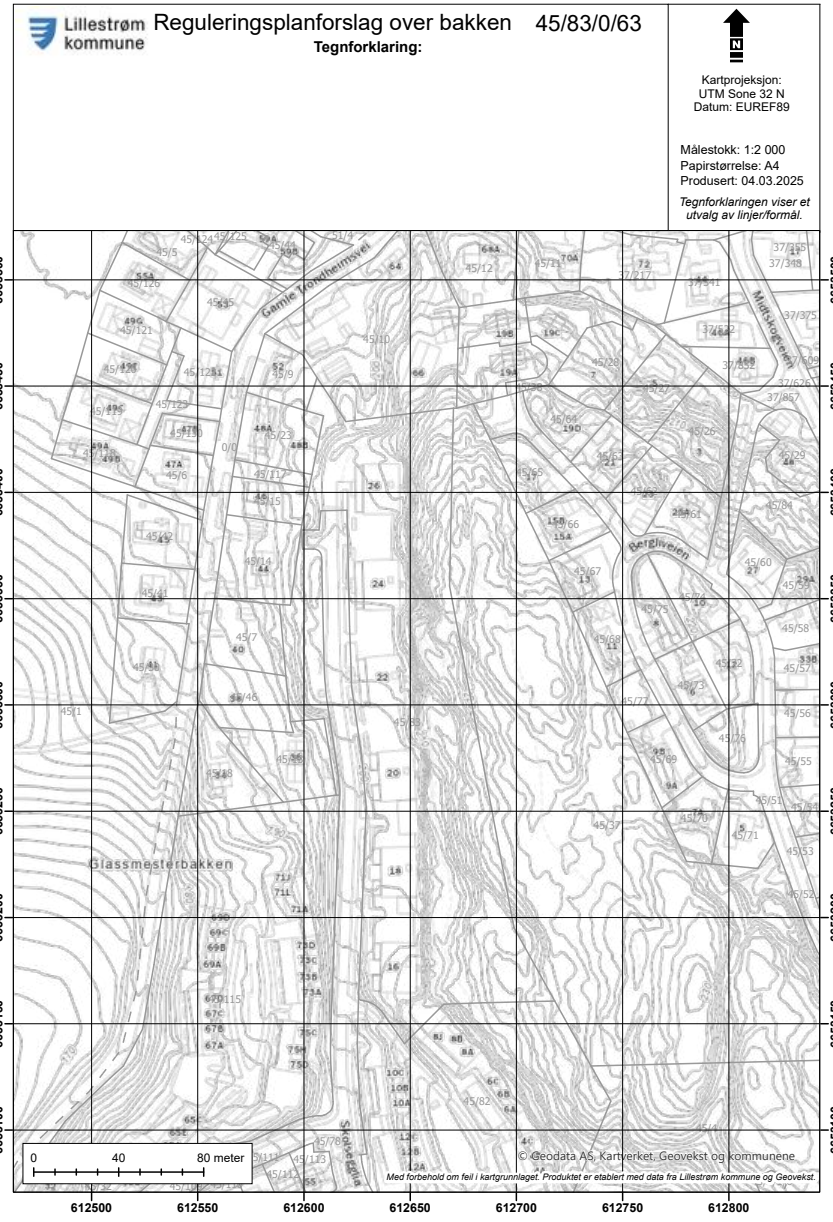
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 45/83/0/63
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.03.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gamle Trondheimsvei
Midtskogveien
Iver Gliveien
Glassmesterbakken
Strøkvollbekken
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6653500
6653450
6653400
6653350
6653300
6653250
6653200
6653150
6653100
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800

17.

SKEDSMO KOMMUNE **243 C**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN – FELTENE 10, 13 OG 15

§ 1 – GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	- Områder for konsentrert småhusbebyggelse –A-felt - Områder for blokkbebyggelse – B-felt - Områder for terrassehus – C-felt - Område for offentlig bebyggelse – Barnehage
Trafikkområder, offentlige	- Kjørevei - Fortau/gangvei - Annet veiareal (grøft, rabatt m.m.)
Fellesareal	- Felles kjørevei/avkjørsel/parkeringsplass -Felles lekeplass/grøntområde

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Dersom utbyggingen i alt vesentlig følger illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, stilles det ikke krav til bebyggelsesplan. Anser kommunen at avvik fra illustrasjonsplanen er vesentlige, kan kommunen kreve bebyggelsesplan.

2.1.2 Ved rammesøknad for de enkelte felt skal det følge en detaljert utomhusplan som viser bebyggelsens, inklusiv garasjers utforming og plassering, samt gesims- og mønehøyde, veianlegg, pakeringsplasser, plassering av avfallsstasjoner, lekeplasser, eksisterende og nytt terreng, støttemurer og vegetasjon (eksisterende og ny).

For i nødvendig grad å belyse terrengtilpassing av bebyggelse og veier kan det kreves terrengprofiler med inntegnet bebyggelse, veier og plasser, veiprofiler, perspektiver med mer.

2.2 Bebyggelsen

2.2.1 Bebyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser i feltene.
Ved behandling av rammesøknad kan det vurderes å tillate balkonger, mindre svalgangsbygg og åpne trapper i tilknytning til svalganger å krage ut over byggegrensen.

2.2.2 Fellesareal i felt (lekeplass/grøntareal, parkeringsplass og interne gangveier/stier) skal inkluderes i tomteareal som legges til grunn for beregning av prosent tomteutnyttelse, % TU.

Garasjer på terrengplan i A-felt skal inkluderes i bebyggelsens BRA ved beregning av % TU.
Garasjeanlegg med inngangsparti og boder i underetasje/kjeller og mellom bygg i felt B og felt C skal ikke inkluderes ved beregning av % TU. Svalganger, "åpne" trapperom skal ikke inkluderes i BRA.

2.2.3 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil ¼ -del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved rammesøknad.
Trappe-/heishus, ventilasjonsrom kan stikke opp over angitte gesims/mønehøyder.

2.2.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel ved skråtak, materialvalg, farger med mer. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

2.2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

2.3 Parkering

2.3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende normer:

1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet inntil 100 m² BRA.
2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet over 100 m² BRA.

2.3.2 Parkeringen skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller/underetasje.
Parkering utover dette kan anlegges på viste parkeringsplasser i reguleringsplanen.
I C-felt kan viste parkeringsplasser mot terreng innebygges som garasjer.

2.3.3 Garasjeanlegg og parkeringsplasser skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

2.4 Ubebygde arealer, vegetasjon, terrengbehandling

2.4.1 Det skal legges vekt på at terreng, ubebygde deler av felt og tomter får en tiltalende utforming og beplantning. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
Boligtomter, parkeringsplasser og lekeplasser skal innhegnes med hekk eller annen skjermvegetasjon der dette er mulig.
Mot eksisterende bebyggelse i Gamle Trondheimsvei skal det skal det etableres skjermvegetasjon der dette er mulig.

2.4.2 Utearealene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 3 – OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Felt for tomannsboliger, A – felt

3.1.1 I feltene kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende garasjer.

3.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 40%.

3.1.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje. Maksimum gesimshøyde kan da være 5,7 m og mønehøjde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.

3.1.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.2 Felt for blokkbebyggelse, B- felt

3.2.1 I feltene kan det oppføres blokkbebygglse med underetasje/kjeller for garasjering.

3.2.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 45%.

3.2.3 Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer pluss underetasje (garasje) med maksimum gesimshøjde 10,2 m og mønehøjde 13,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Bebyggelsens mønehøjde skal ikke overstige cote 220.

3.2.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.3 Felt for terrassehus, C –felt

3.3.1 I feltet kan det oppføres terrassehus med underetasje for garasjering.

3.3.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 58%.

3.3.3 De 3 nordligste terrassehusene kan være i inntil 4 etasjer pluss underetasje med garasjer.
De 3 sydligste terrassehusene kan være i inntil 5 etasjer pluss underetasje med Garasjer.
Maksimum gesimshøjde for 4 etasjes bebyggelse er 13,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Maksimum gesimshøjde for 5 etasjes bebyggelse er 16,2 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Bebyggelsens gesimshøjde skal ikke overstige cote 218.

3.3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4 – OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE

4.1.1 I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

4.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 20%.

4.1.3 Bebyggelsen skal være i 1 etasje med maksimum gesimshøjde 3,5 m og mønehøjde 6,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Deler av bygget kan eventuelt være høyere etter spesiell vurdering.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje.

4.1.4 Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm.

§ 5 – TRAFIKKOMRÅDER, offentlige og felles

5.1.1 Kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser skal anlegges som vist i planen.

5.1.2 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en højde over 0,5 m fra kjørebane.

§ 6 – FELLESOMRÅDER

6.1 Felles adkomstveier/parkeringsplasser

6.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligbebyggelse i feltene.

6.2 Felles lekeplasser

6.2.1 Felles lekeplasser skal anlegges i områder som vist på planen.

6.2.2 Barne- og familiedepartementets forskrifter om lekeplasser skal være retningsgivende for opparbeidelse av lekeplassene.

Skedsmo kommune, 22. januar 2001, revidert 29. mai 2001

Vedtatt den 21 / 06 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 92
Birgit Larsen
Plansjef

243/92

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet, som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   - Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).

   - Offentlig veinett med tilhørende kryss.

   - Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).

   - Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).

   - Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).

   - Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).

   - Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

   Med unntak av eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21) samt arealer for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23) krever Det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

   Bebyggelsesplanen skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter med hensyn til tomteutnyttelse (TU) og etasjetall.

   Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging,
- etasjetall, høyde og takform,
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne veier og serviceveier,
- lekeplasser,
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

For områdene 7, 19, 27, 28, 30, 32 og 44 legges det spesiell vekt på at den grønne profilen på åsen bevares. Det må fremlegges dokumentasjon på at bebyggelsen ikke blir høyere enn at dette blir oppfylt.

Til bebyggelsesplanen skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Tiltakene skal tegnes inn på plankartet. Støyberegninger, støyvurderinger og bebyggelsesplan sendes Fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.

2. Parkering.
   Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet, som må anlegges, beregnes etter følgende normer:

   - 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
   - 2,0 " " " over 100 m2 BRA.

   Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller.

   - Gjesteparkering beregnet etter 0,2 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
   - Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

3. Ubebygd areal.

   Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

4. Lekearealer.

   I boligområdene skal det opparbeides lekearealer i henhold til gjeldende vedtekter for Skedsmo kommune. Dette må vises i bebyggelsesplanen.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områder for eneboliger (eksisterende boligområder), områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

2. I områder for eneboliger, områdene 25E, 36 og 47, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

3. I område for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, område 19, (søndre del) kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 28%.

4. I områder for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, områdene 16, 26, og 35, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 30%.

   I felt 16 kan bebyggelsen oppføres i tre etasjer der bebyggelsen er vist i tre etasjer i bebyggelsesplan for felt 16. (vedt . av Skedsmo kommune 19.01.99)

4a. I område for eneboliger, områdene 32 og 33 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal maksiumum være 30 %.

5. I område 20, for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, kan det i tillegg bygges tre flerfamiliehus (lavblokker) i tre etasjer. Bebyggelsen for øvrig kan oppføres i tre etasjer (underetasje, hovedetasje og loftsetasje) der terrenget ligger til rette for det. For øvrig skal bebyggelsen være i to etasjer. TU skal være maks. 35%.
   (vedt av Skedsmo kommune sak 22/99, 20.04.1999)

6. I områder for rekkehus og gruppebebyggelse, område 30, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 35%.

7. I område for rekkehus og gruppebebyggelse, område 6, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 40%.

8. I områder for terrasert bebyggelse, områdene 10, 13 og 41, kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer og understasje. TU skal være maks. 50%.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 10 må ikke overstige kote 218.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 13 må ikke overstige kote 220.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 41 må ikke overstige kote 201.

9. I område 44, søndre del (44, 27, 28) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. med gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter.
   eller:
   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. med en gesimshøyde maksimum 4,5 meter og mønehøyde maksimum 6,5 meter.

   Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

   Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

   Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

9a. I område 44, nordre del for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25m² om maksimum 70m².

   For tomtene nr. 1, 2, 3 og 4 er tillatt bebygd areal maksimum % BYA = 30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 4,5 meter og maksimum mønehøyde er 7,5 meter.

   For tomtene 5, 6, 7, 8 og 9 er tillatt bebygd areal maksimum %BYA = 20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum mønehøyde er 9 meter.

   Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomt nr. 9 skal planert terreng på tomt nr. 4 legges til grunn.

   Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

   Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

   Biloppstillingsplasser skal være i henhoold til bygningsvedtekter for Skedsmo kommune.

   Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
   Frittstående garasje inntil 50m² kan allikevel plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Dette gjelder ikke for grense mellom tomt 4 og 9. Byggegrensene på begge sider av denne grensen må overholdes for alle typer bebyggelse.

   Fellesområder
   Sandlekeplass med bord og benker for barn og voksne skal opparbeides før brukstillatelse for boliger på feltet kan gis.

   Trafikkområde
   Innenfor dette område skal det anlegges kjørevei med snuplass. Alle boliger skal ha adkomst fra denne veien.

   Veien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger på feltet gis.

10. I område for eneboliger, område 46 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks 25%.

11.a. I område 7 skal det bygges eneboliger. %TU skal være maksimum 30% (jfr. byggeforskriftenes kap. III § 3-6).

   b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6 meter og 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
   Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje. Ved slik bebyggelse, kan gesimshøyde og mønehøyde være maksimum 5,7 meter og 8,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For tomtene A, B, C, D gjelder spesielt:
Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyden for bebyggelsen skal ikke overstige følgende kotehøyder: Tomt A og tomt B kote 224,5m, tomt C kote 223,0m, tomt D kote 220,5m. Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje.

c. Det tillates takarker i inntil en fjerdedel av husets lengde.

d. For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

e. Nettstasjon skal plasseres nord for innkjørslen til området for Brånåsveien.

f. Arealene avsatt til lek/grønt må bearbeides slik at disse kan benyttes av barn i alle aldrer. Arealene skal opparbeides innen bygging av boliger igangsettes (innen ferdigstillelse av veianleggene).

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Barnehager/grendehus.

I områdene 15, 22 og 23 kan det etableres barnehage/grendehus med tilhørende parkering. TU maks. 20% og inntil 1 etasje + underetasje.

2. Høydebasseng for vannverk.

I område 9 kan det etableres høydebasseng for vannverk med tilhørende adkomstvei gjennom fellesarealet.

§5
OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I området skal anlegges kjørevei, fortau, gang/sykkelveier som vist på planen.

2. Vei nr. 1 A er åpen for gjennomkjøring av buss samt kjøring til eiendommene nord for krysset vei 1 B/vei 12. Veien stenges for annen biltrafikk.

3. Før adkomstvei fra Trondheimsveien i den sørlige delen av området tas i bruk, må krysset med Trondheimsveien være opparbeidet som vist på reguleringsplanen. Byggeplan må utarbeides og sendes vegvesenet til godkjenning før ombygging iverksettes.

4. Fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Vestvollveien og tilhørende gangvei opp til boligområdet må være etablert før nye boliger i planområdet tas i bruk. Byggeplan må godkjennes av vegvesenet før ombygging.

5. Eksisterende avkjørsler fra Trondheimsveien, som er vist stengt i planen, må være stengt før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger i delområdene langs Trondheimsveien. Det gjelder delområdene 4, 6, 36, 20 og 35.

6. For eiendommene 37/84, 37/87 og 37/157 nedlegges forbud mot nybygg eller tomtedeling uten at alternativ adkomst er opparbeidet.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene 8, 11, 17, 24, 31, 34, 43 og 45 skal benyttes som parker og lekeplasser og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene.

3. Felles avkjørsel F1 gjelder for eiendommene 37/180, 37/181, 37/73.
Felles avkjørsel F2 gjelder for 37/377, 37/19, 37/511, 37/157, 37/101.
Felles avkjørsel F3 gjelder for 37/84, 37/87.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

1. I områdene 29, 37 og 38 ligger fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 3, 4 og 8.
Opprydding i vegetasjon, skilting og etablering av gangveier i fornminneområdet (område 29 og 37) er utbyggers ansvar, og skal skje etter en plan som skal godkjennes av fylkeskultursjefen.

2. Område 40 er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
Bygningen kan brukes til skole, barnehage og/eller bolig.
Bestående bygning tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

Alle bygningsarbeider, som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal forelegges fylkeskultursjefen før byggetillatelse blir gitt.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen, 10.06.1991.

Vedtatt den 22.06.1992, Skedsmo kommunestyre, sak 111.

Revidert i henhold til reg. sak. nr. 51/95 i møtet den 21.11.95.

Revidert i henhold til reg. sak nr. 09/96 i møtet den 20.02.96 (felt 19, TU fra 25% til 28%).

Revidert i henhold til reg. sak nr. 55/96 i møte den 19.11.96 (felt 32 og 33, TU endres fra 35% til 30%. Felt 32 fra 3 et. til 2 et.)

Revidert i henhold til reg. sak nr. 6/99 i møte den 19.01.99 (felt 16, § 3 pkt.4 endres fra 2 et. til 3 et. der bebyggelsesplanen viser 3 et.)

Revidert iht reg. sak 22/99 i møte den 20.04.99 (område 20, §3 pkt.5 endres).

Revidert iht Skedsmo kommunestyre, sak 00/54 den 25.05.00.(felt 7, i §3 utgår område 7 i pkt 6 og nytt pkt .11 a, b, c, d, e og f tilføyes)

Revidert iht reg. sak 109/00 i møte den 14.09.00 (felt 44, § 3, pkt 9 og 4).

Revidert iht. reg. sak 073/02 i møte den 06.06.02 (felt 44 § 3, pkt 9).

Vedtatt den 22/06 1992
Skedsmo kommunestyre, sak 111
Plansjef

Revidert iht. reg. sak 03/034 i møte den 02.04.03 (felt 44 § 3, pkt 9a)

Seksjonering

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/NORA BENEDIKTE HAUGEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0073/25
Vår referanse: 3692148/25874270
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 32

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
161279	200	3.11.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	45	83	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysning til
~~as~~ Selvaagbygg
postboks 534 Økern
0512 Oslo

SKEDSMO KOMMUNE
Geodata - avd.
Org.nr. 974 637 979

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

161279

Ref. nr. 6351

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	45	83		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
935499151	as Selvaagbygg	1/1

KOPI
21 SEPT 2005

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	tjl-leggs-areal 6)
1	_B_	137	B	13	_B_	134	B	25	_B_	134	B	37	_B_	137	B	49	_B_	136	B
2	_B_	82	B	14	_B_	73	B	26	_B_	72	B	38	_B_	72	B	50	_B_	77	B
3	_B_	132	B	15	_B_	129	B	27	_B_	129	B	39	_B_	133	B	51	_B_	132	B
4	_B_	132	B	16	_B_	137	B	28	_B_	134	B	40	_B_	134	B	52	_B_	133	B
5	_B_	80	B	17	_B_	82	B	29	_B_	73	B	41	_B_	72	B	53	_B_	73	B
6	_B_	127	B	18	_B_	132	B	30	_B_	129	B	42	_B_	129	B	54	_B_	128	B
7	_B_	137	B	19	_B_	132	B	31	_B_	137	B	43	_B_	134	B	55	_B_	134	B
8	_B_	72	B	20	_B_	80	B	32	_B_	82	B	44	_B_	73	B	56	_B_	72	B
9	_B_	133	B	21	_B_	127	B	33	_B_	132	B	45	_B_	129	B	57	_B_	129	B
10	_B_	134	B	22	_B_	137	B	34	_B_	132	B	46	_B_	137	B	58	_B_	137	B
11	_B_	72	B	23	_B_	72	B	35	_B_	80	B	47	_B_	85	B	59	_B_	85	B
12	_B_	129	B	24	_B_	133	B	36	_B_	127	B	48	_B_	132	B	60	_B_	132	B

Sum tellere:	9 213	= sum nevner:	9213

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 161279 Tinglyst 03.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
20/9 - 05	as Selvaagbygg ved Ellen Solberg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo 20/9 - 05	Ellen Solberg	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

Returneres etter tinglysning til
as Selvaagbygg
postboks 534 Økern
0512 Oslo

Begjæring om
☒ oppdeling i eierseksjonen
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	45	83		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
935499151	as Selvaagbygg	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs -areal 6)
61	_B_	136	B	73	_B_	136	B	25				37				49			
62	_B_	77	B	74	_B_	77	B	26				38				50			
63	_B_	132	B	75	_B_	132	B	27				39				51			
64	_B_	133	B	76	_B_	133	B	28				40				52			
65	_B_	73	B	77	_B_	73	B	29				41				53			
66	_B_	128	B	78	_B_	128	B	30				42				54			
67	_B_	134	B	79	_B_	134	B	31				43				55			
68	_B_	72	B	80	_B_	72	B	32				44				56			
69	_B_	129	B	81	_B_	129	B	33				45				57			
70	_B_	137	B	22				34				46				58			
71	_B_	85	B	23				35				47				59			
72	_B_	132	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		9 213			= sum nevner:			9213											

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
20/9-05	Ellen Solberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
45	83			Skedsmo

Dato	Stempel og underskrift
2.11.2005	SKEDSMO KOMMUNE

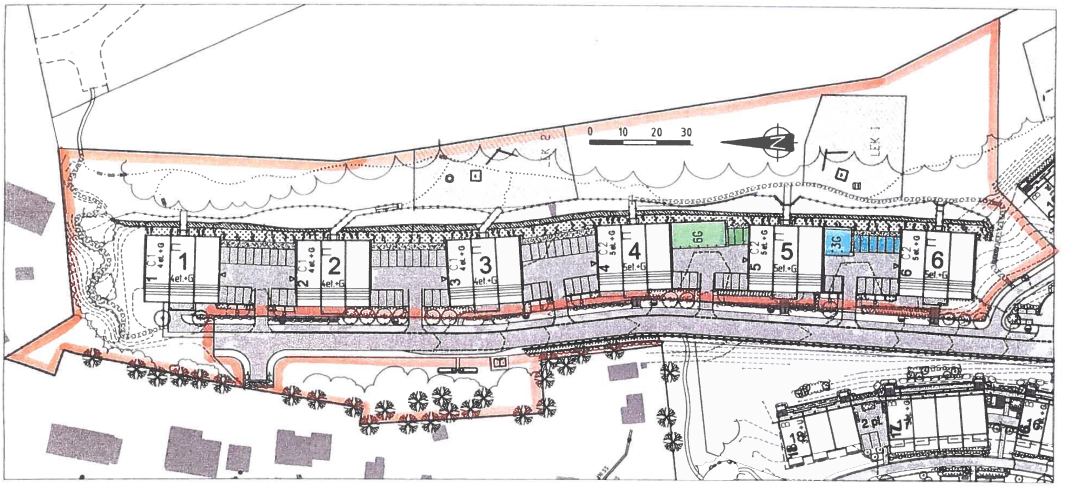
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
20/9-05	Ellen Solberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Gnr. 45 bnr. 83
i Skedsmo.

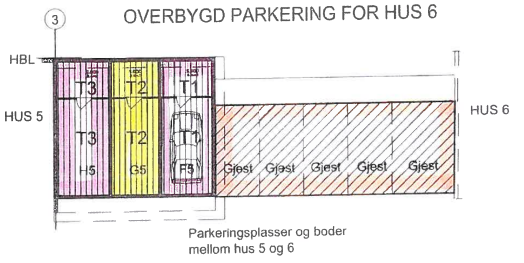
= Fellesareal

= Se plan: "Overbygd parkering for hus b."

= Se plan: "Overbygd parkering for hus 4 og 5."

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

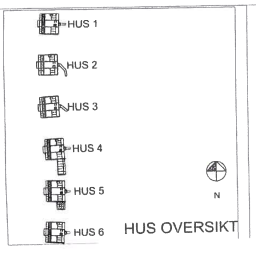
OVERBYGD PARKERING FOR HUS 6



Parkeringsplasser og boder
mellom hus 5 og 6

PLAN KJELLER

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

MELLOMBYGG HUS 5 OG 6
ETASJE KJELLER
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

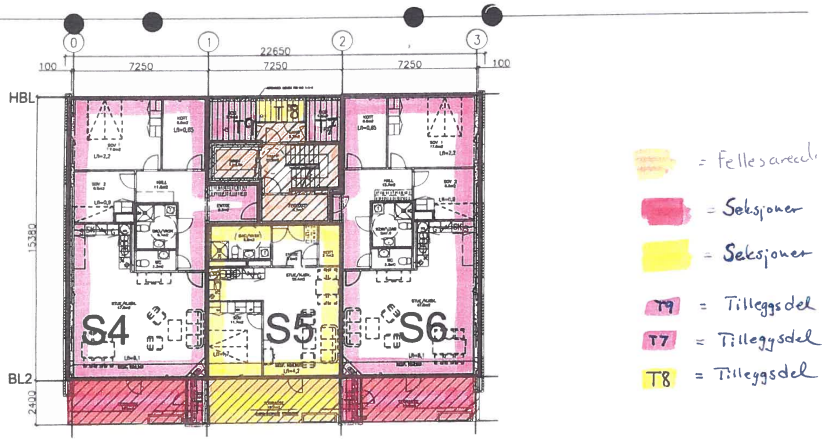
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

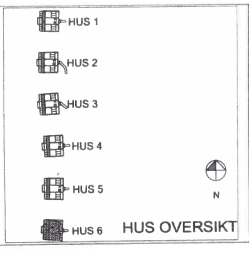


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 2. ETASJE

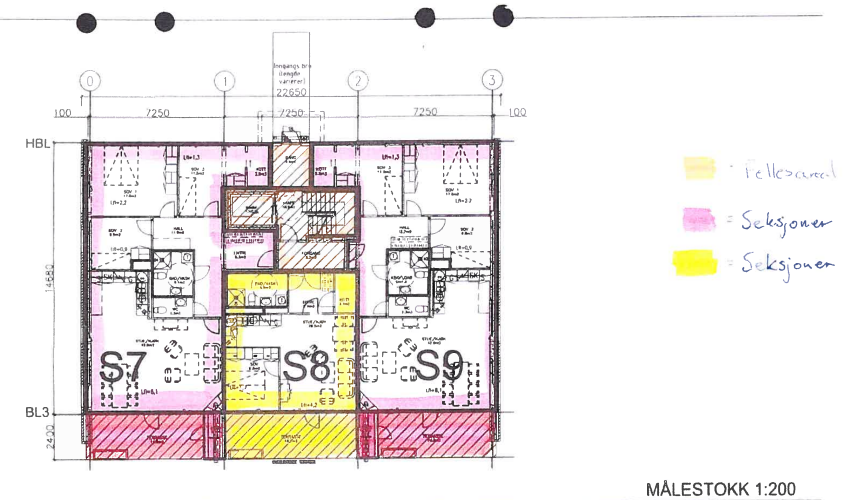
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

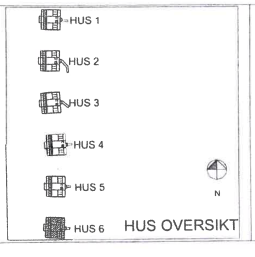
HUS NR: 6
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

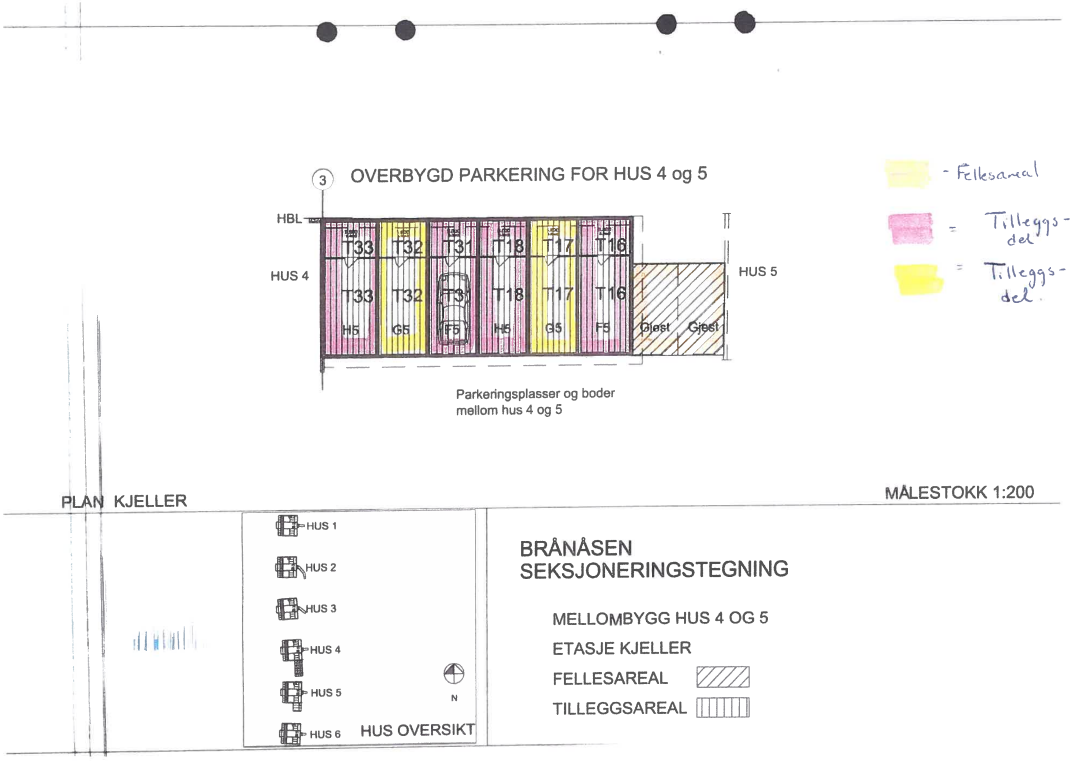
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



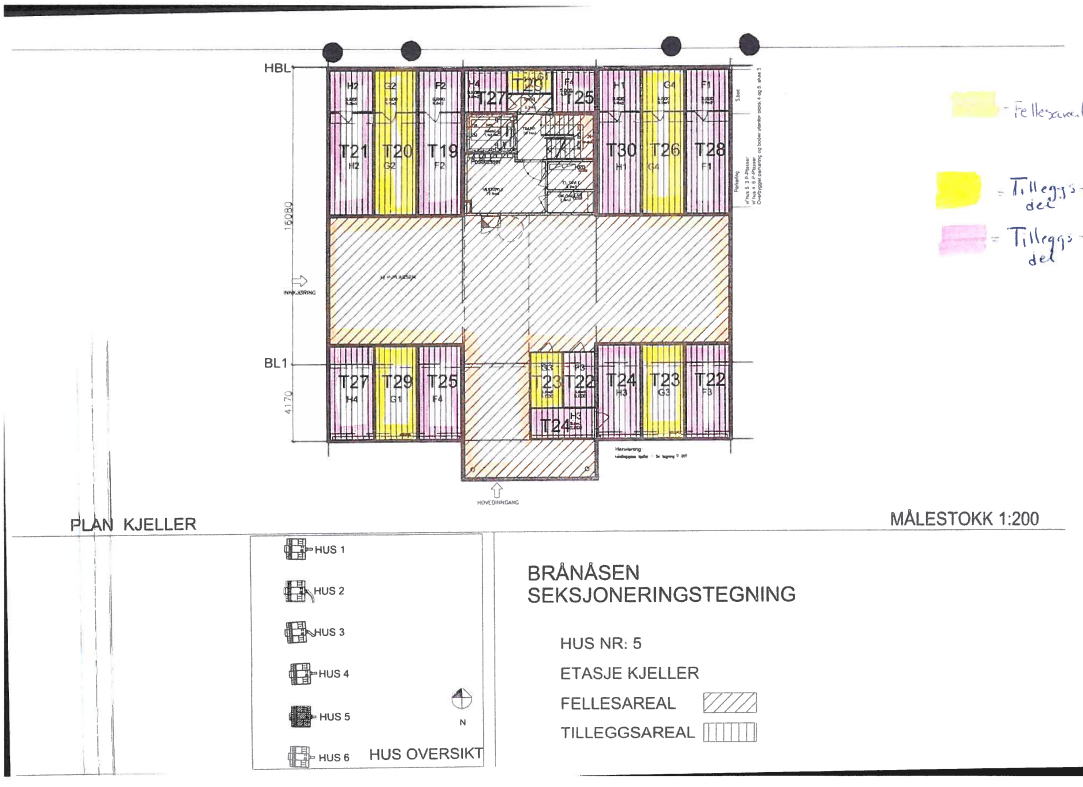
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



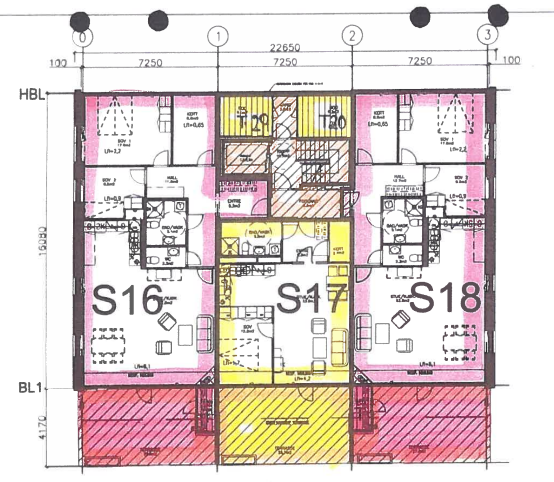
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

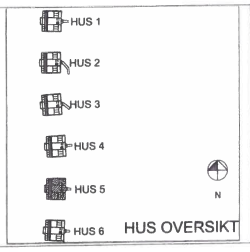


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 1. ETASJE

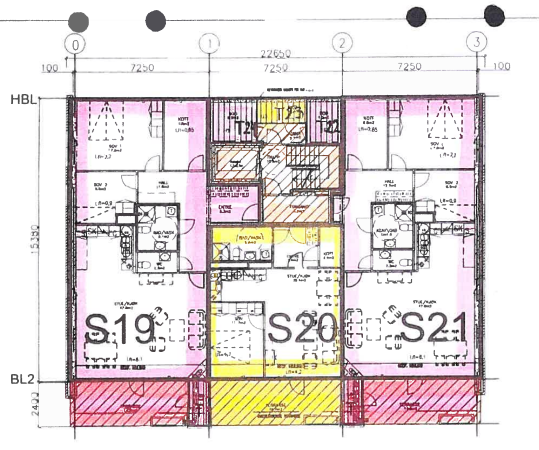
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

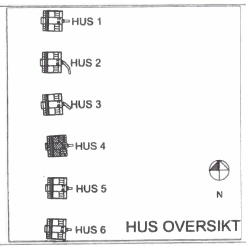


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 1. ETASJE

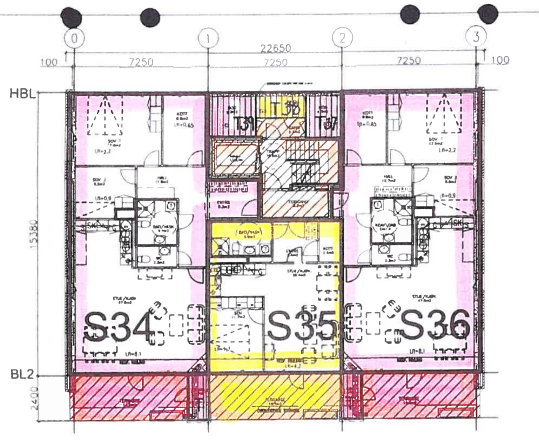
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

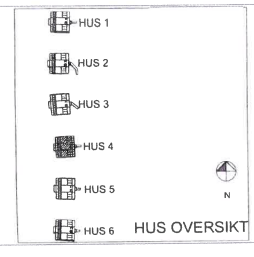
HUS NR: 4
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

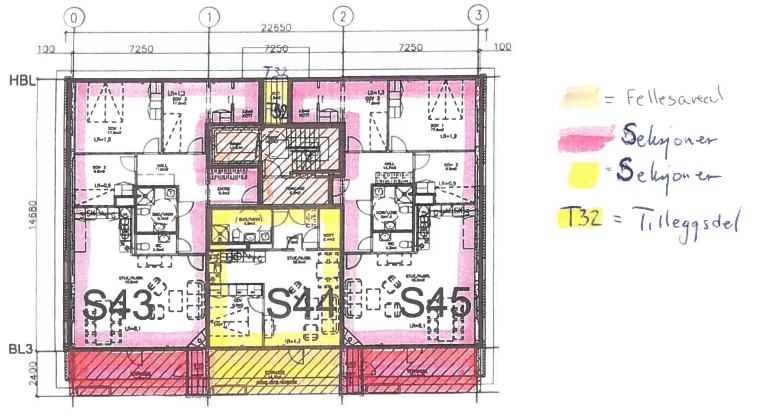
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

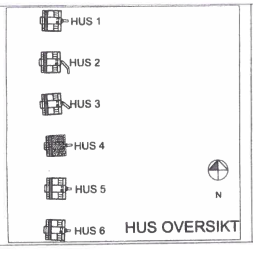


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 5. ETASJE

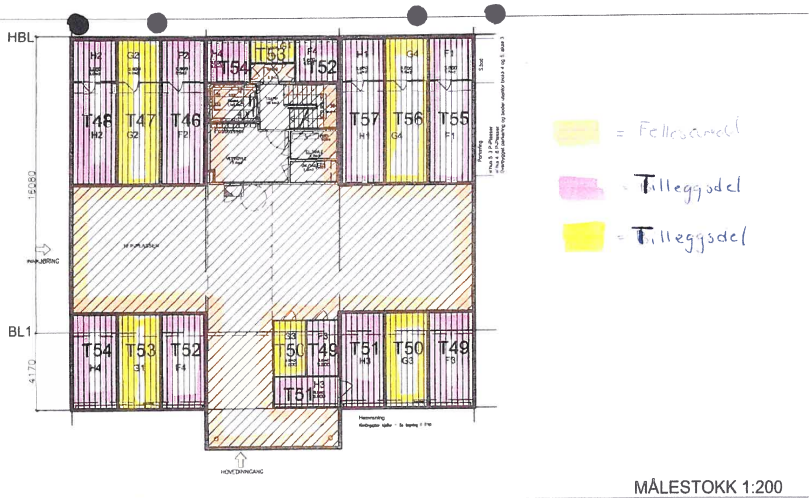
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

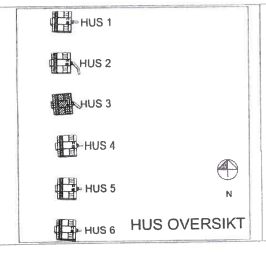
HUS NR: 4
ETASJE NR: 5
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN KJELLER

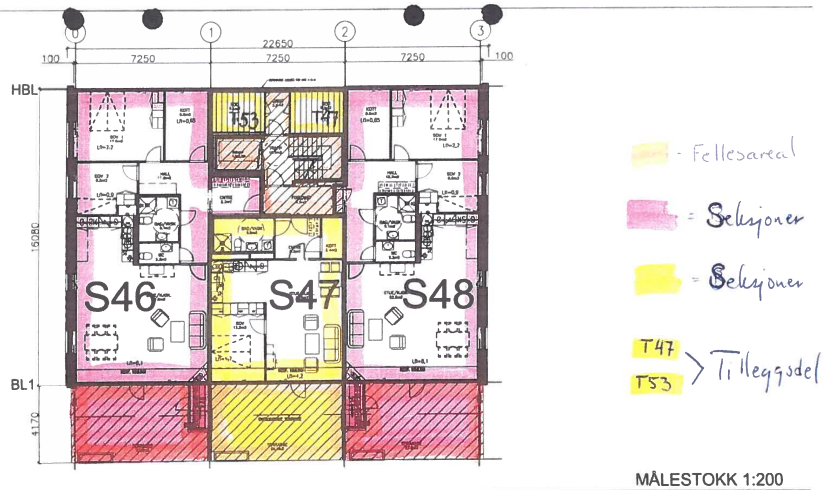
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

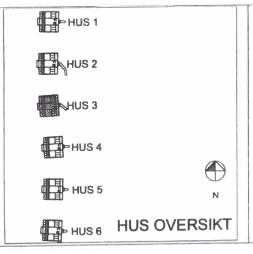
HUS NR: 3
KJELLER
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 1. ETASJE

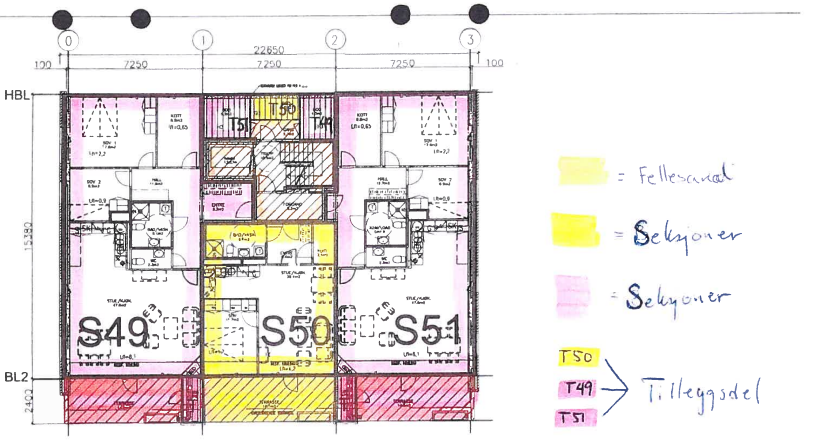
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

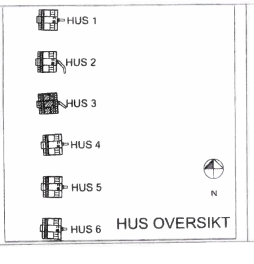
HUS NR: 3
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 2. ETASJE

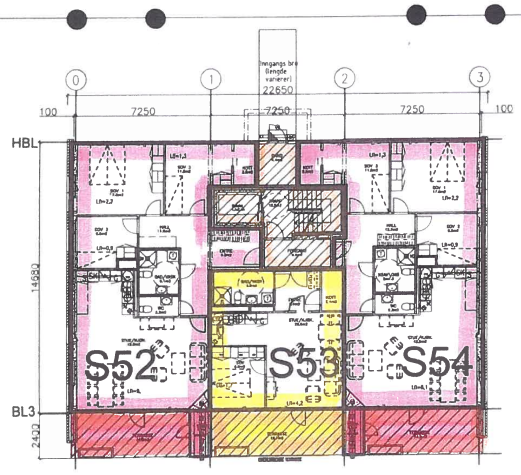
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

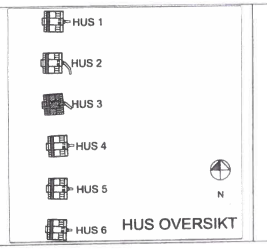
HUS NR: 3
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 3. ETASJE

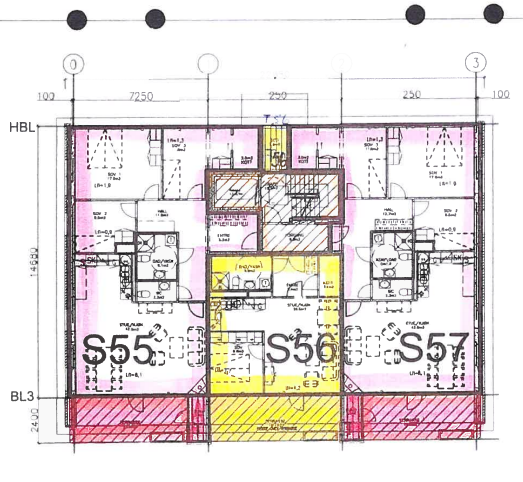
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

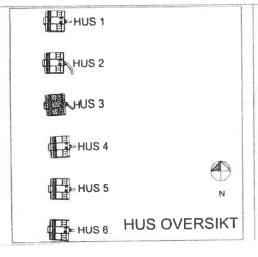
HUS NR: 3
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

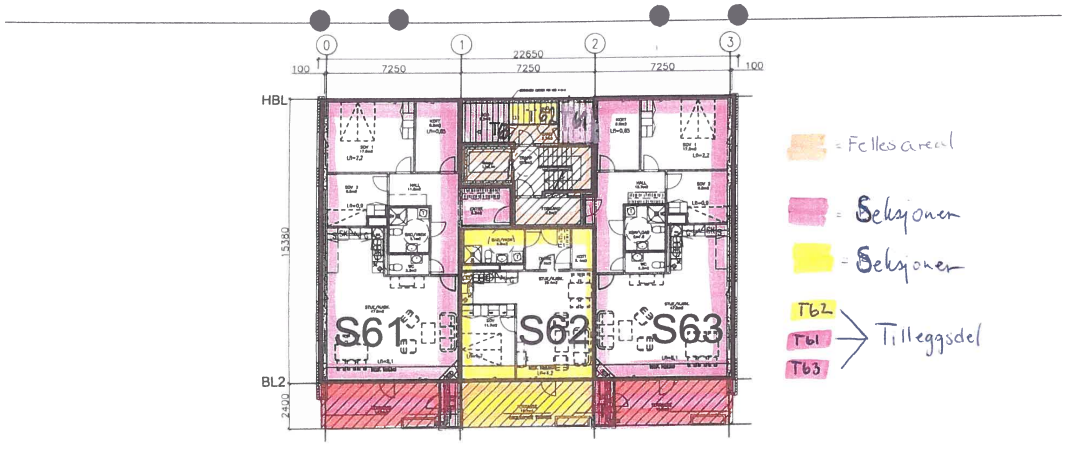
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42

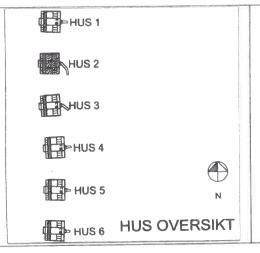


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 2. ETASJE

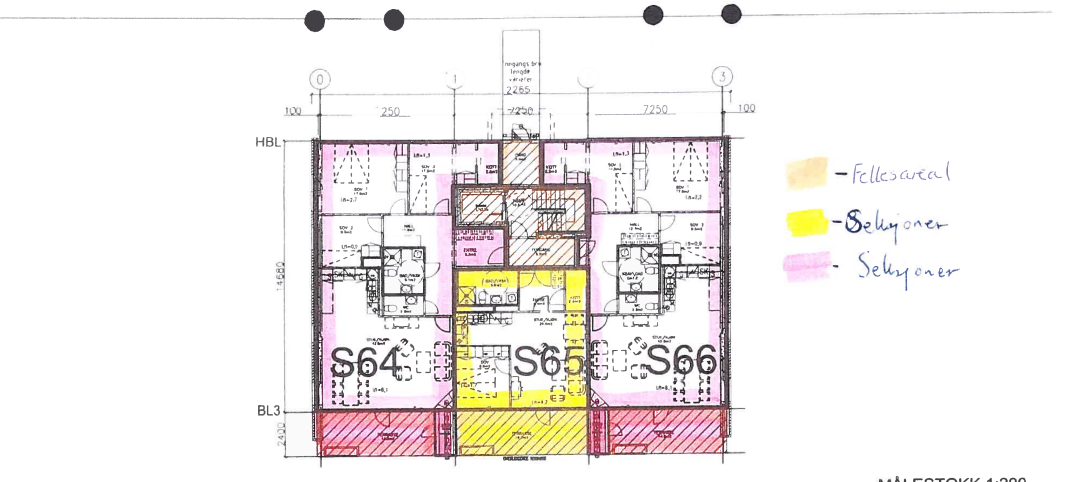
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

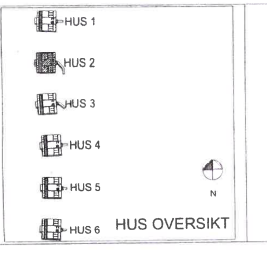
HUS NR: 2
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 3. ETASJE

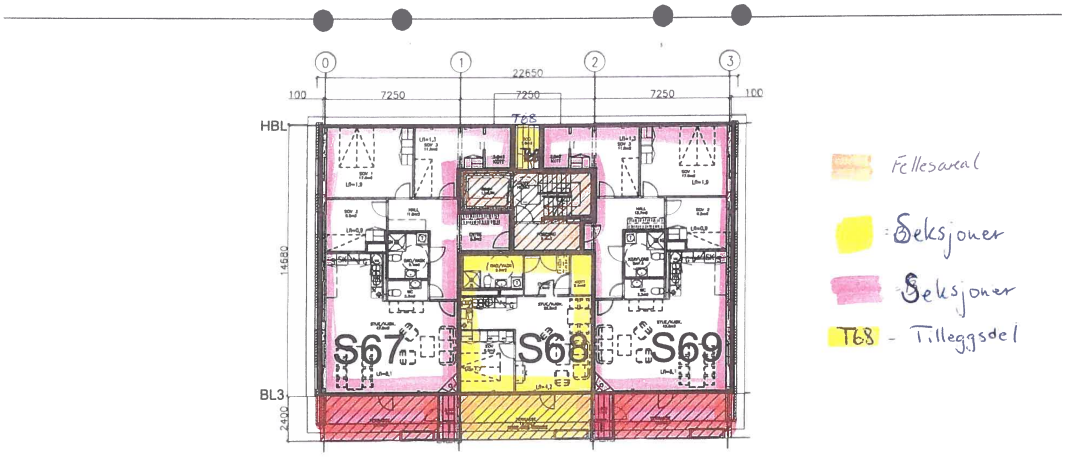
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

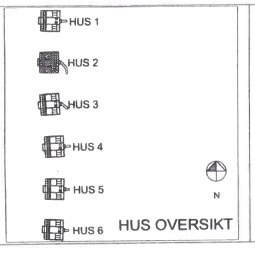
HUS NR: 2
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

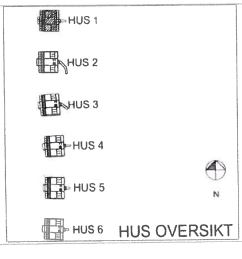
HUS NR: 2
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN KJELLER

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1
ETASJE KJELLER
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

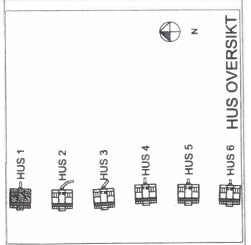
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



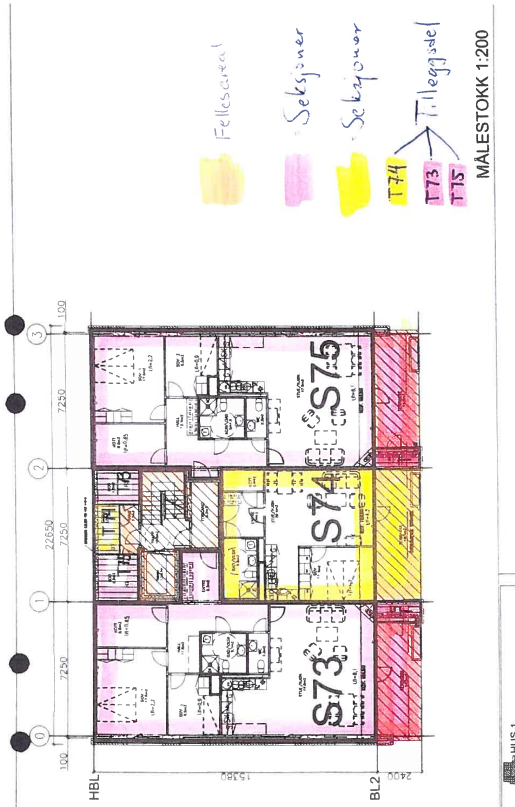
PLAN 1. ETASJE

BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



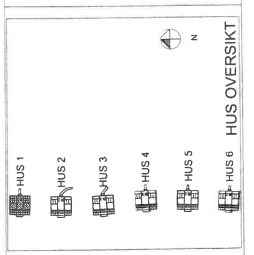
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



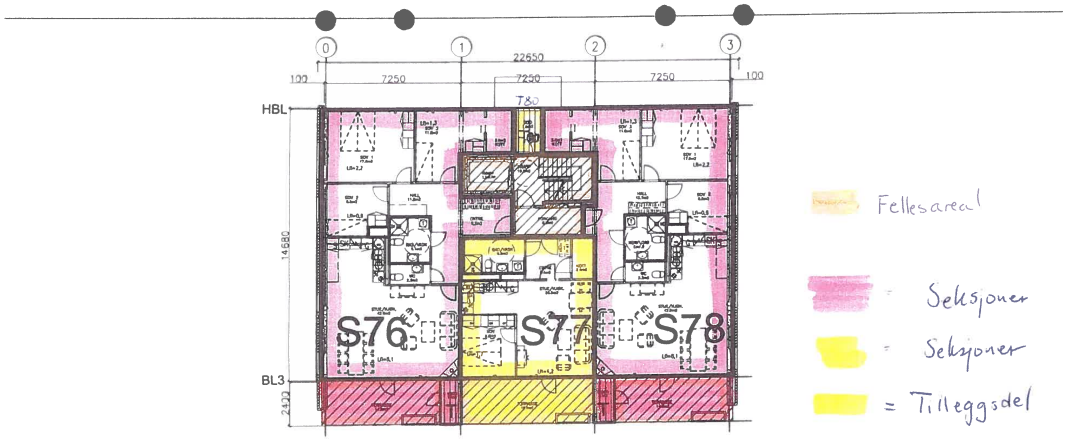
PLAN 2. ETASJE

BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

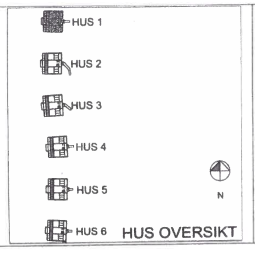


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 3. ETASJE

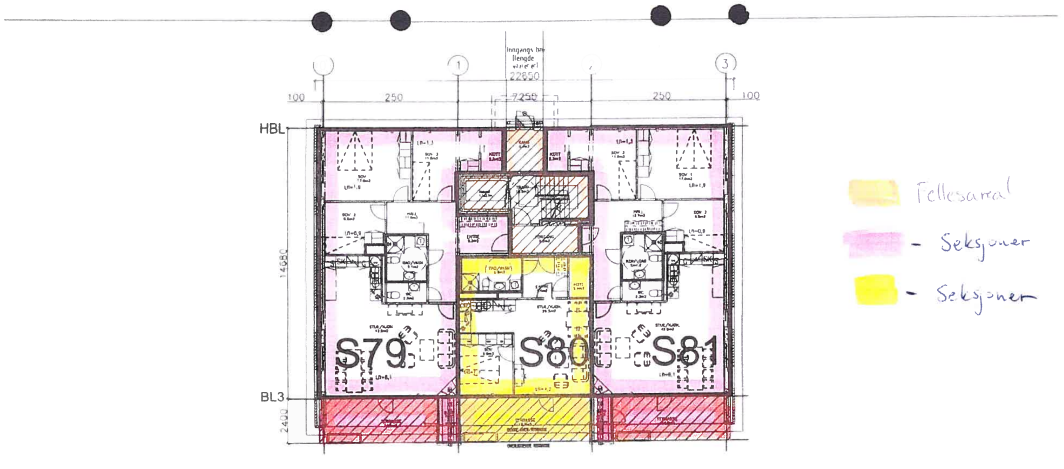
MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

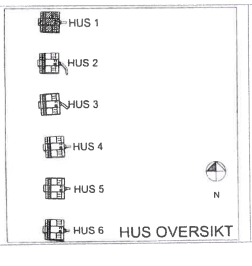
HUS NR: 1
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/161279/200
Uthentet 2025-03-05 09:42



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



BRÅNÅSEN
SEKSJONERINGSTEGNING

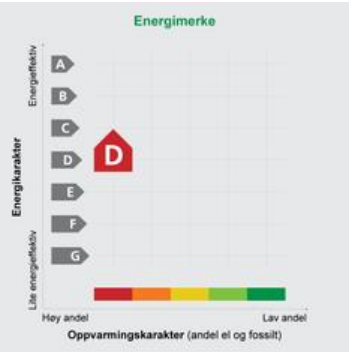
HUS NR: 1
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skolsegglia 24
Postnr	2019
Sted	SKEDSMOKORSET
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	45
Bnr.	83
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	23323001
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-838997
Dato	07.12.2017



Eier	Ragnar Solli
Innmeldt av	Ragnar Solli

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skolsegglia 24	Gnr: 45
Postnr/Sted: 2019 SKEDSMOKORSET	Bnr: 83
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 63
Bolignr:	Festenr:
Dato: 07.12.2017 09:41:24	Bygnnr: 23323001
Energimerkenummer: A2017-838997	
Ansvarlig for energiattesten: Ragnar Solli	
Energimerking er utført av: Ragnar Solli	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0073/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skolsegglia 24 2019 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 45, bnr 83, snr 63 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no