

Havnehagen 64



Velkommen til

Havnehagen 64



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2023

STRØMMEN / BRÅTEJORDET

Lekker og moderne 3-roms topp-/hjørneleil fra 2022 - Vestvendt balkong på 10 kvm - Heis - Fjernvarme - Garanti til 2027!

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	108 850,-
Totalpris	4 408 850,-
Fellesutgifter	3 835,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	17759.9 kvm, eiet
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

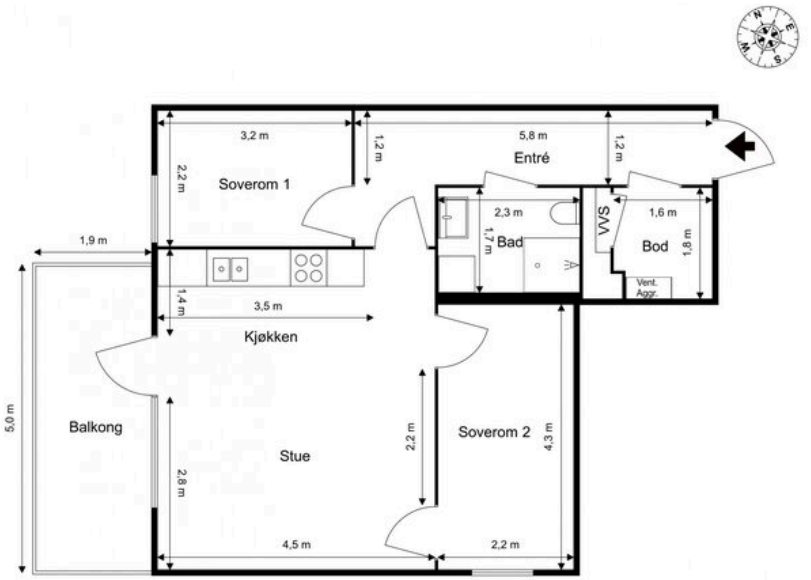
- En lekker, lys og moderne 3-roms topp- og hjørneleilighet i et eksklusivt bygg fra 2022, her er det er lagt vekt på gode materialer, moderne uttrykk og smarte løsninger. Boligen består av åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til stor balkong, to soverom, baderom og en innbydende entré.

- Stor, vestvendt balkong på 10 kvm. med ettermiddagssol
- God standard med tilstandsgrad 1
- Nybygg fra 2022 med garanti til 2027
- Flott beliggenhet i toppetasjen
- Heis
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
- 3-stavs parkett og lyse vegger
- Sigdal kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
- Gode lys- og solforhold
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme
- Innvendig bod på 3 kvm. og kjellerbod
- Pent opparbeidet tun
- Flotte turmuligheter langs Sagelva

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	10 kvm

Havnehagen 64
3. Etasje



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet







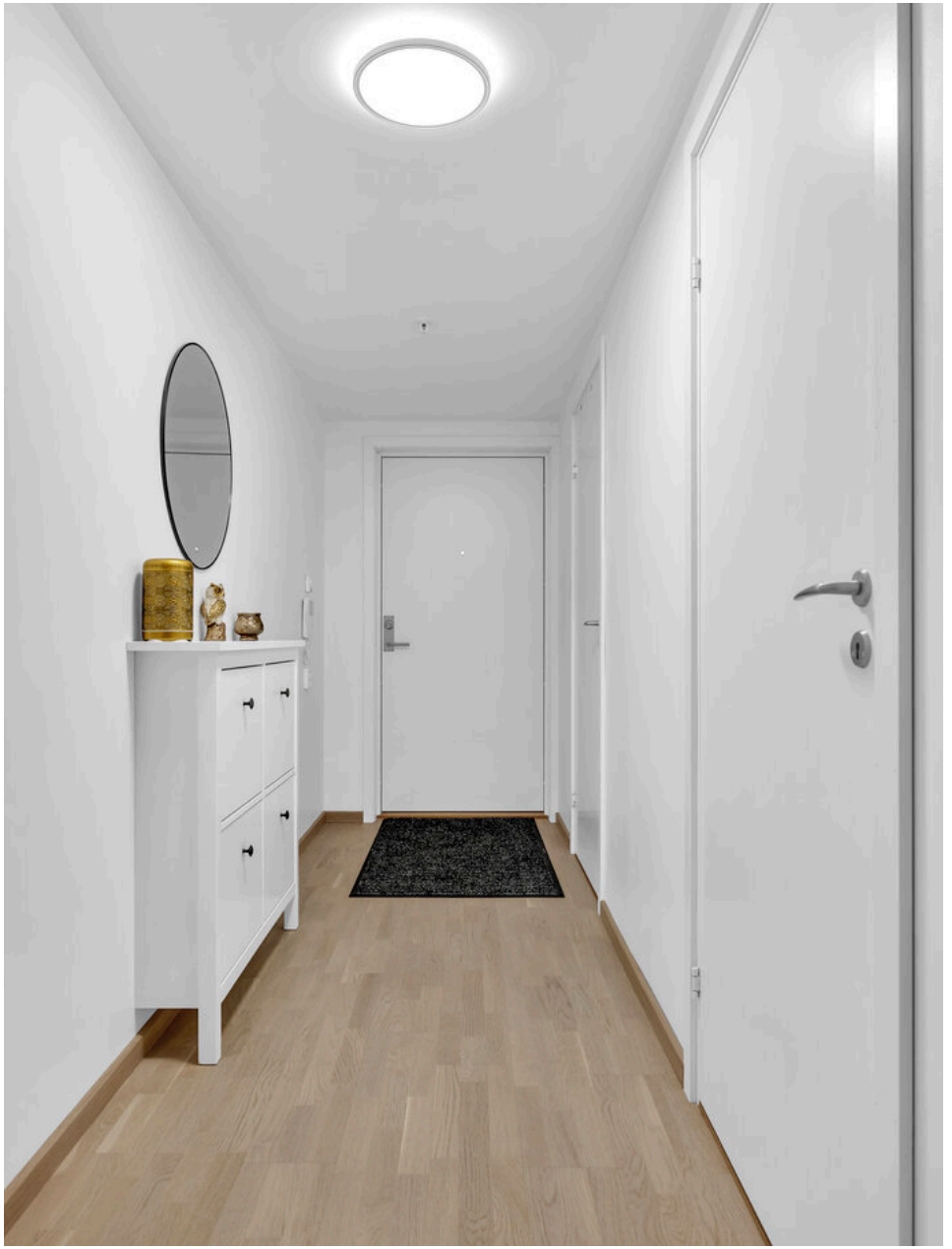





Pappa









Informasjon

Havnehagen 64

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
5-0159/23

Adresse
Havnehagen 64 1465 STRØMMEN

Matrikkel
Gnr 78, bnr 1681, snr 134 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Romeo s

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Felleskostnader per måned
Kr 3 835,-

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt med mer. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnader inkluderer
Tv og internett grunnpakke, akto fjernvarme, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Akonto vann/avløp 376,00 397,-
Fjernvarme akonto 1 062,-
Felleskostnader 1 897,-
TV/Bredbånd 500,-

Fremtidig endring: akt vann/avløp til 397,- fra 01.04.2025.

Kommunale avgifter, vann- og avløp og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert direkte fra kommunen til seksjonseier.

A-konto beløp avregnes årlig i henhold til faktisk forbruk. Boligselskapet har avtale med Techem AS om avregning av energi (og kommunale avgifter, vann og avløp for blokkleilighetene). OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp, halvårlig, i juli og januar påfølgende år. Avregning vann og avløp for blokkleiligheter skjer årlig, i januar påfølgende år. Ved salg av boligen må

kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider http://www.techem.no. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem: Tlf.nr. (hverdager kl. 9-14): 22021459. E-post: kundeservice@techem.no

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Bråtejordet B7 Boligsameie;
Org. nr: 928797821

Om sameiet
- Sameiet består av 122 boligseksjoner fordelt på 10 blokker, og 63 boligseksjoner fordelt 11 rekker, og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 78, bnr. 1681 i Lillestrøm kommune
- Forretningsførsel utføres av OBOS.
- Sameiets revisor er BDO.

Dato for årsmøtet er satt til 28. april kl. 18:00. Beboere kan sende inn forslag til saker frem til 4. mars.

Nytt prosjekt bestående av blokk og rekkehusbebyggelse Utbygger: Mestergruppen AS v/ Bråtejordet Tomteselskap AS

Garasjene inngår i næringsseksjon 186 og består av 124 plasser. Ideell eierandel i næringsseksjon nr. 186 er 1/124 pr p-plass.

Areal
P-rom: 56 kvm, BRA: 62 kvm

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
2022

Etasje
3

Takstmann
Jo Mikal Schjerven

Byggemåte
Bygget:
- Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et hulldekke.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.

Leiligheten:
- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.
- Entrédør i brannklasse Ei30, med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med 3-lags isolerglass.
- Balkong på 10 kvm.

Leiligheten holder god standard med Tilstandsgrad 0 (TG0) og TG1 på samtlige punkter med unntak av:

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har ikke bodd i boligen.

Energimerking

C - grønn

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 2,7 kvm med takhøyde 2,52 meter.

Standard

En lekker og moderne selveierleilighet som inneholder gang, bod, baderom, to soverom, kjøkken og stue i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 10kvm. Sportsbod på ca. 2,5 kvm i felles anlegg. Heis. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og tidsriktig med moderne materialvalg. Her kan nevnes hvitpigmentert eikeparkett, flotte fliser på bad, kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvitevarer, vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Entrè:
Leiligheten ligger fint til i 3.etasje, og har adkomst via en felles trappeoppgang med heis. Entreen innenfor gir et godt og riktig førsteinntrykk, med hvitpigmentert eikeparkett med gulvvarme og hvitmalte vegger. Entreen er romslig og praktisk, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en stor skyvedørsgarderobe med en speilfront. Velkommen inn !

Stue:
Stuen og kjøkken ligger i en moderne åpen løsning. Uttrykket er stilrent, lyst og luftig med store vindusflater, eikeparkett, lysmalte vegger og listefri overgang til himling. Det er god plass til å innrede med sofagruppe, tv-møblement og det en ellers måtte ønske. Fra stuen er det utgang til en koselig og romslig balkong på ca. 10 kvm med ettermiddagssol. Her har man god plass til utemøblement, hvor man kan samle venner og bekjente.

Kjøkken:
Lekkert Sigdal-kjøkken fra 2022. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur fra Gustavsberg. Videre er kjøkkenet utstyrt med nedfelt induksjonstopp, komfyrvakt. Ventilator

med motor tilsluttet felles avtrekk. Frittstående kombiskap fra LG. Integrerte hvitevarer: Komfyr fra Gorenje og Electrolux oppvaskmaskin. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Lys under overskap. Vannrør av typen rør i rør og synlige avløpsrør av plast. Automatisk vannstopper i benkeskap under oppvaskkum.

Bad:
Stilrent bad fra byggeår med flislagte vegger- og gulv. Videre er det malt tak med downlights, sprinklerhode, avtrekksventil tilsluttet felles avtrekk og fordelerskap med stoppekraner bak luke. Servantskap med glatte fronter. Servant med ett-greps armatur fra Grohe. Over servanten er det et vegghengt speil med lys, stikkontakt på vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Veggmontert regn- og håndusj med dusjbatteri fra Grohe. Vegghengt toalett fra Lfø med innebygget sisterne fra Geberit. Vannrør av typen rør i rør og synlige avløpsrør av plast. Gulvvarme. Badet er av typen prefabrikkert bad.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod på 3kvm for ekstra lagringsplass. Sikringsskap, ventilasjonsaggregat og rørfordelingsskap.

Soverom:
Leiligheten har en familievennlig planløsning med to soverom på hver side av leiligheten. Hovedsoverommet er av den romslige typen med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og garderobeskap. Soverom II passer ypperlig som barnerom/gjesterom/kontor- alt etter eget behov. Grunnet leilighetens beliggenhet i tredje etasje er man godt skjermet for støy og sjenanse.

Beskrivelse av nærområdet

På Bråtejordet ligger alt til rette for mer kvalitetstid for hele familien - store som små. Med grønn og naturskjønn beliggenhet på Strømmen vokser et nytt og levende boligområde frem, med moderne rekkehus og leiligheter. Her bor man luftig og fritt med barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg innen gangavstand. Her ligger også flotte naturområder rett utenfor stuedøren, mens Strømmen sentrum bare er en liten rusletur unna. Jobber du i byen har du gangavstand til både tog og buss, med 24 minutters reisetid til Oslo S. På Bråtejordet er det trygt å vokse opp. Her er det bilfrie tun og store, åpne lekeområder. Her vil familien trives. Her vil dere kjenne dere fri.

Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Gangavstand til fotballbaner, svømmehall, lysløyper og treningsanlegg for liten og stor. På Bråtejordet er omgivelsene skapt for alle som setter mer pris på kvalitetstid enn dødtid. Rett over veien for boligene ligger ungdomsskolen som ble ferdigstilt i 2014. Noen hundre meter mot nord ligger barneskolen. Også barnehage ligger fint til på Bråtejordet, med skogen som nærmeste nabo. Med slik beliggenhet blir det enkelt å få familielogistikken til å gå opp.

Selv om alle daglige behov er dekket innen gangavstand fra Bråtejordet, er det en herlig bonus å vite at storbyens tilbud er så lett tilgjengelige. Strømmen stasjon ligger kun en kort rusle- eller sykkeltur fra ditt nye hjem. Alternativt kan du hoppe på busslinje 385, som går fra Bråtejordet to ganger i timen og tar deg til Strømmen stasjon på to minutter. Fra stasjonen bruker toget bare 24 minutter til Oslo S, med opptil syv avgangen i timen. Til Lillestrøm tar togturen fem minutter, og du kommer deg til Gardermoen på under halvtimen. Like ved stasjonen ligger Norges største kjøpesenter. Strømmen Storsenter har 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Med Strømmen sentrum og urbane kvaliteter på den ene siden av boligområdet, er det ren luksus å ha frodig skog og lysløype på den andre siden. Slik har man det

her. Bråteskogen og den 2,8 km lange lysløypa egner seg like godt for nypreppede ski på vinteren som for lette joggesko resten av året. Fra Bråtejordet er veien også kort til enda større turområder i Østmarka, med mengder av turmuligheter og variert terreng. Her finnes gang- og sykkelveier samt friområder langs Øyeren, Sagelva og Nitelva, som også er rike på gode fiske- og båtmuligheter. Andre fine fritidstilbud i nærområdet er Nebbursvollen Friluftsbad og Marikollen Idrettspark.

Tomtestørrelse

17759.9 kvm

Beskrivelse av tomt

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig ved felles oppsatt visning.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.
Utdrag husordensregler:
- Kullgrill er ikke tillatt.
- Parabolantenner, markiser, persienner, skilt og andre gjenstander må ikke monteres utvendig på bygningen/balkongen uten tillatelse fra styret.

Utdrag vedtekter:
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Andel fellesformue

Kr 6 176,-

Andel felles formue per dato

31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 710 873,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 310 500,-.

Kommunale avgifter
Kr 6 903,-

Kommunale avgifter år
2022

Informasjon kommunale avgifter
Kommunale avgifter, vann- og avløp og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert direkte fra kommunen til seksjonseier.

Kommunale avgifter: Seksjon 1-63, rekkehus, har hver sin Kommunale vannmåler fra Kamstrup.
Seksjon 1-63 faktureres hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene:
Renovasjon
Fastgebyr vann
Fastgebyr avløp
A-konto vann
A-konto avløp

Seksjon 64-185, blokker, har 5 felles kommunale vannmålere hvor a-konto forbruk vann- og avløp faktureres Sameiet. Fordeles på seksjon 64-185 av sameiet. Seksjon 64-185 fakturers hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene: Renovasjon Fastgebyr vann Fastgebyr avløp.

Informasjon eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i kommunen, men det er fastsatt da det er først år etter ferdigstillelse.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 109 930,-

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 995 748,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2022

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 109 930,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 3 995 748,- i 2022.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 3033605.

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Resterende del av feltet er regulert til kjørevei, parkering, fortau, uteoppholdsareal. Feltet grenser til offentlige friområder. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lillestrøm kommune.

Bråtejordet er et nyere boligfelt bestående av småhus-,rekkehus- og lavblokkbebyggelser. Feltet er under omfattende utvikling og det planlegges flere nye boligprosjekter.

Sydøst for eiendommen går fylkesvei 1530/Bråteveien. Her er det for øyeblikket anleggsarbeider i forbindelse med utbygging av både Bråtejordet og Guldhaug. Det må påregnes byggearbeid og endring i trafikkbilde i nærområdet i årene fremover.

I henhold til Lillestrøm kommunes flom og skredkart befinner eiendommen seg i et område med "svært stor" mulig marin leire. Dette er vanlig for eiendommer på nedre Romerike. Nærliggende områder befinner seg i "middels" mulig kvikkleire. Eiendommen ligger dog utenfor disse områdene.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på eiendommen.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.
Arbeidene som gjenstår er blokkene EFGKL samt rekkehus IJNR, OSTU, samt resterende utearealer og parkeringskjeller.

Dato for søknad om ferdigattest er oppgitt å være september 2023.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 17 datert 10.02.2022 – vist i sakens dokumentnummer 67, vedlegg G77, legges til grunn for den midlertidige

brukstillatelsen.

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen etter pbl § 23-3. Ved opphør av ansvarsretter før ansvarsområdet er ferdigstilt, så henvises til SAK10 § 12-1 første setning. Det går frem av bestemmelsen at tiltakshaver har ansvaret for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3205/78/1681/134:
12.10.2021 - Dokumentnr: 1270565 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:1681
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2023 - Dokumentnr: 534291 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.01.2022 - Dokumentnr: 50290 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/16936

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på badet.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 550,-
Nordvik grunnpakke uten salgsoppgave* kr. 18 900,-
Tilrettelegging (kampanje i mai, før kr. 14 900) kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 537,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 86 687,- 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. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mars 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Saksbehandler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Havnehagen 64

Havnehagen 64

Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.)	694 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Gjellerås skole (1-7 kl.)	533 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	689 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.)	407 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	388 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	16 min 1.2 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min 3.2 km

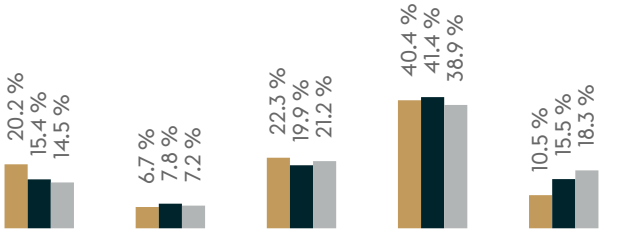
Offentlig transport

Rettenveien	Linje 375, 381	9 min 0.8 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	26 min 21.5 km
Oslo Gardermoen		28 min

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ...	89 barn	6 min 0.6 km
Breidablikk kommunale barnehag...	72 barn	16 min 1.3 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Sørjordet ballbinge	4 min
Skjetten skole	7 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
Nr1 Fitness Lillestrøm	8 min

«Det er trivelig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Suleman, Romeo	9578-5999-4-1153252	2025-03-04 18:47:51

SIGNICAT 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
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0159/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Romeo s

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Selv om jeg ikke har bodd i boligen selv, har den vært leid ut, og jeg har ikke fått rapportert om feil på tilbehøret som følger med eiendommen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen utleiedel/leilighet - hybel.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv, men jeg kjenner til at det ble utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. Utover dette kjenner jeg ikke til andre skaderapporter eller tilstandsvurderinger.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg har ikke bodd i boligen selv, men jeg kjenner til at boligens areal er oppgitt i tilstandsrapporten fra takstmann og i salgsoppgaven. Utover dette kjenner jeg ikke til andre arealoppmålinger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er et nybygg fra 2022, og jeg legger til grunn at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jeg har ikke fått informasjon om at noe mangler.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv og kjenner ikke til konkrete forslag eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsler eller byggeplaner som vil påvirke bruken av eiendommen eller området rundt. Dette er et nybygg fra 2022 i et nyere boligprosjekt, så jeg legger til grunn at reguleringsforholdene ble avklart i forbindelse med utbyggingen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv, men jeg kjenner ikke til at det er påbud, heftelser, krav eller manglende tillatelser ved eiendommen. Dette er et nybygg fra 2022, og jeg legger til grunn at slike forhold ble håndtert av utbygger.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv, og jeg kjenner ikke til at det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som kan være relevante for kjøper.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv, og jeg kjenner ikke til at sameiet eller jeg selv er innblandet i noen uenigheter eller konflikter rundt eiendommen.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv og kjenner ikke til at det er forhold av betydning for kjøper, som flom-, ras- eller skredfare, problematiske grunnforhold, tinglyste forhold eller private avtaler knyttet til eiendommen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bodd i boligen selv, men jeg er ikke kjent med at det finnes planer, vedtak eller forslag som vil medføre økning i fellesutgiftene, fellesgjelden eller andre kostnader. Dette er et nybygg fra 2022, og slike forhold vil normalt varsles av styret eller forretningsfører.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, jeg kjenner ikke til at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Dette er et nybygg fra 2022, så det er svært lite sannsynlig

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er et nybygg fra 2022, og eiendommen omfattes derfor av garantitiden på 5 år etter bustadoppføringslova. Jeg har ikke bodd i boligen selv, da den har vært utleid siden jeg overtok den. Eksisterende leietaker flytter ut 16. juni, og boligen vil være tilgjengelig for kjøper fra da av. Min kjennskap til boligen er derfor begrenset, og jeg har ikke detaljert innsikt i forhold som gjelder nabolaget, bomiljøet eller eventuelle uformelle regler blant naboer.

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: 5-0159/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Suleman, Romeo	2025-03-04

Identifikasjon

bankID Suleman, Romeo

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 1681, snr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 21421-1058 Referansenummer: QM7309

Autorisert foretak: Boligtilstand AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

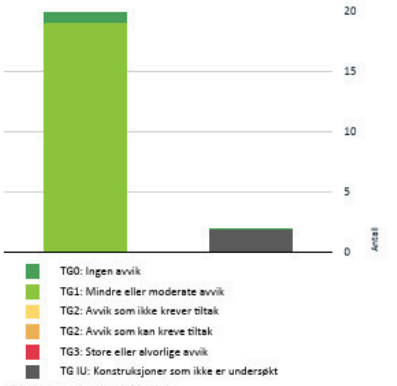
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse Ei30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall med glass i felt.
Størrelse: ca. 10 m².

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,02 meter.

TG U Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malte betongelementer.

Himlingshøyde:
Ca. 2,54 meter, målt i stue/kjøkken,

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 2 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 4 mm.
Følgende rom er målt: Stue og entré.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

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

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

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/ Dokumentasjon:
FDV-dokumentasjon.
Teknisk godkjenning.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Hvite metallplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong??

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv, servant, vegghengtklosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekk til balansert anlegg.

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra Byggeår.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap er lokalisert i bad og bod.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bod.

Tilstandsrapport

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert.
Avtrekk: Fra bad, kjøkken og bod.
Tilluft: Via ventiler i oppholdsrom. Spalter under dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. I følge kursoversikt i fordelerskap er det vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Synlighet: Hovedsaklig skjult.

Reguleringsventiler:
Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

TG 1 Elektrisk anlegg

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

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

Type sikringer: Jordfeilsautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nyinstallasjon foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59			59	10
Kjeller		3		3	
SUM	**59**	**3**			**10**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Ekstern bod er opplyst av selger og fremvist av leietaker, bruksrett er ikke kontrollert.
Ekstern bod er oppmålt til 2,52 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	3

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Romeo Suleman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	1681		134	17800 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Havnehagen 64

Hjemmelshaver
Suleman Romeo

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke

Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Gnr 78 - Bnr 1681
3205 LILLESTRØM

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Kommunale gebyrer

Produsert: 24.mai.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	1681	Festenr.	0	Seksjonsnr.	134
Adresse	Havnehagen 64								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale avgifter – seksjonen

Kommunale avgifter Beskrivelse av gebyr	Fakturert beløp i 2022 [kr.] inkl.mva
Avfallsbrønn	3 156
Fast gebyr vann bolig	538
Fast gebyr avløp bolig	777
A-konto vanngebyr	955
A-konto avløpsgebyr	1 477
Sum fakturerte beløp	**6 903**

Kommunale avgifter Beskrivelse av gebyr	Pronose bebløp i 2023 [kr.] inkl.mva
Avfallsbrønn	4 251
Fast gebyr vann bolig	761
Fast gebyr avløp bolig	1 100
Sum prognose	**6 112**
Fakturert hittil i år	**105**

Kommunale avgifter - sameiet

Kommunale avgifter Beskrivelse av gebyr	Fakturert beløp i 2022 [kr.] inkl.mva
Sum fakturerte beløp	**0**

Kommunale avgifter Beskrivelse av gebyr	Pronose bebløp i 2023 [kr.] inkl.mva
A-konto vanngebyr	249 342
A-konto avløpsgebyr	359 701
Målt forbruk vann	173 059
Målt forbruk avløp	267 615
Sum prognose	**1 049 717**
Fakturert hittil i år	**745 196**

Vannmåler er installert:

Forrige avlesing av vannmåler:

- Dato:
- Målerstand:

Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret.

Gjør oppmerksom på at kommunale avgifter skal gjøre opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget (ref. kommune bestemmelse). Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret.

Avlesning ved eierskifte (kommune bestemmelse)
Vi utfører ikke avregning av vann og avløp ved eierskifte. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom. Har du spørsmål, så ta kontakt med megleren din.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 16.05.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3030 **Gårdsnr.:** 78 **Bruksnr.:** 1681 **Seksjonsnr.:** 134
Adresse: Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Referanse: 5-0159/23

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

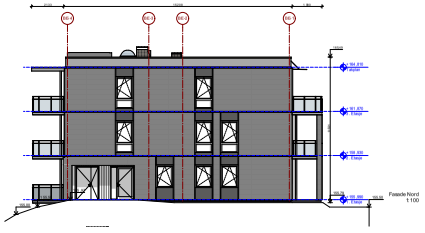
Kommentar
Det finnes restanse på dette gårds og bruksnummer: Faktura 101331266 Konto: 1813 19 74333 KID: 00333375100000458 Beløp: 509 kr Forfall 280523 Kommunale avgifter mai 2023.

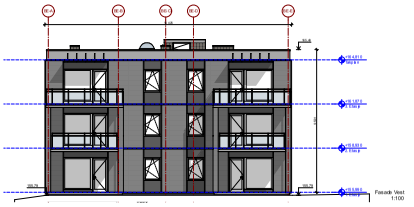
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

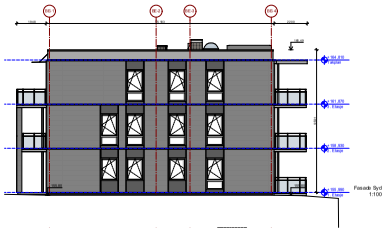
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

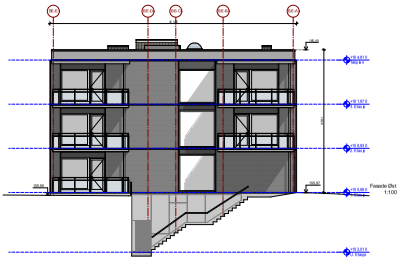
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

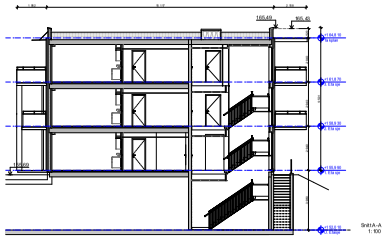
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.











VEDLEGG E04

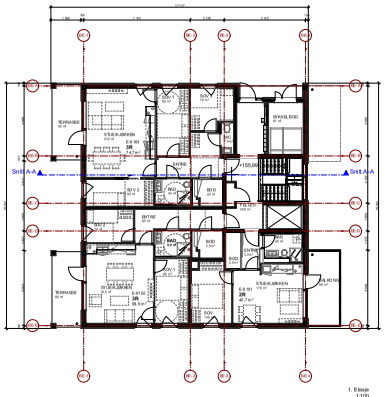
E04-BE-02.2

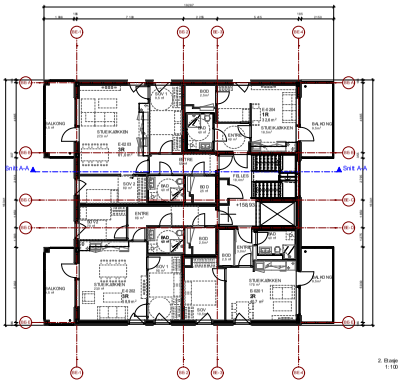
A0

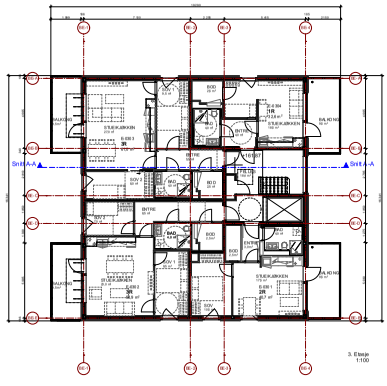
Snitt A-A

Snitt A-A

Snitt A-A









VEDLEGG E03

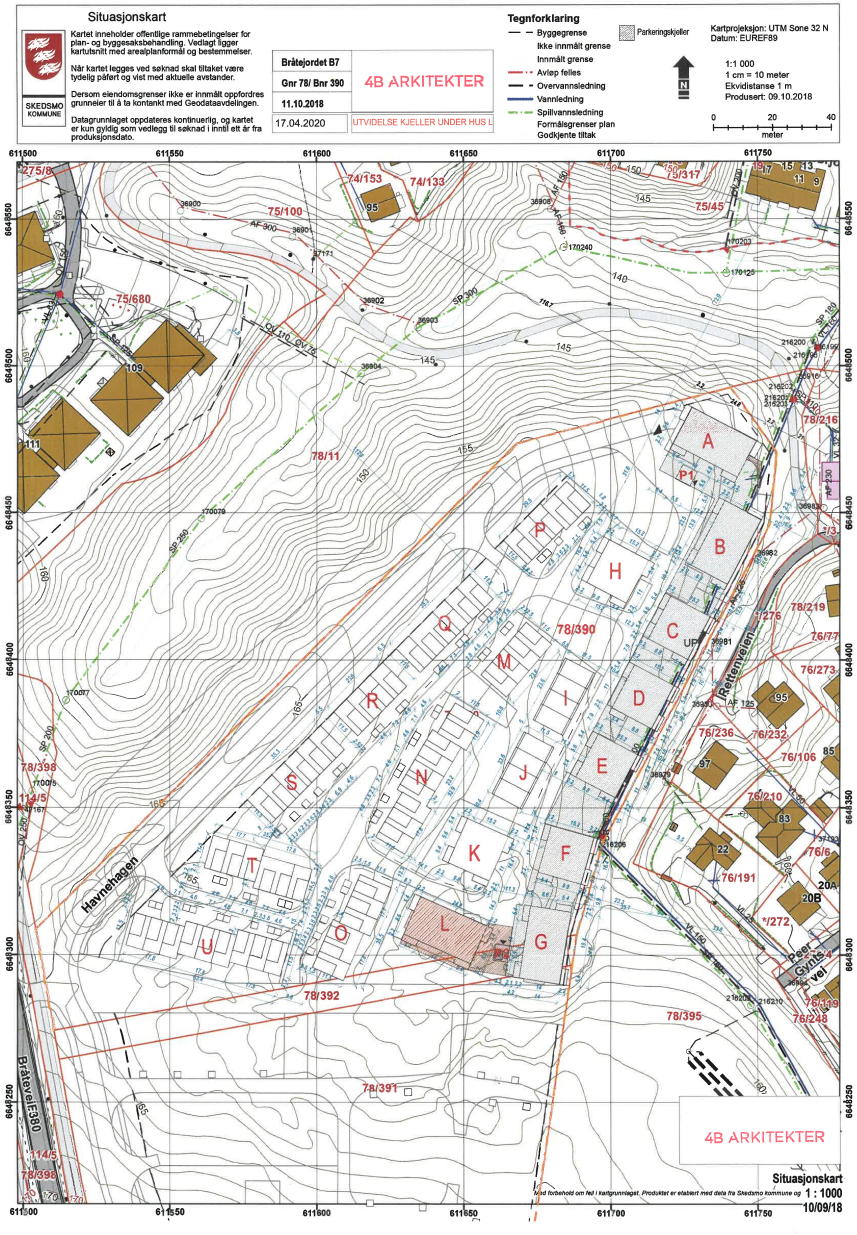
E03-BE-01 A0

E03-EE-01 A0

Snitt A-A

Snitt A-A

Snitt A-A


Situasjonskart
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Bråtejordet B7
Gnr 78/ Bnr 390
11.10.2018
17.04.2020
4B ARKITEKTER
UTVIDELSE KJELLER UNDER HUS L
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Parkeringskjeller
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:1 000
1 cm = 10 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 09.10.2018
0 20 40
meter
N
Bråtevei
Havnehagen
Rettenteien
Peer Gynts vei
4B ARKITEKTER
Situasjonskart
1 : 1000
10/09/18

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00323-74
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: John Glazebrook

Dato
22.03.2022

78/1681 Bråtejordet B7, Midlertidig brukstillatelse (3) for deler av nybygg boliger/rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	78 / 1681 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boliger/rekkehus – Bråtejordet B7

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for blokkene D, E og F med tilhørende kjellerarealer og utomhusarealer. Implisitt driftstillatelse for blokkenes respektive personheiser.

Vilkår for vedtaket:
1. Leilighet F301 og F401 tillates tatt i bruk når ansvarlig søker har fått inn samsvarserklæring for utførte arbeider på bad.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Det forutsettes at nødvendige parkeringsplasser, boder, sykkelplasser og lekeplasser, slik det går frem av vedlegg F-06 – vist i saken dokumentnummer 72, er imøtekommet.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater).
6. Det må søkes ferdigattest for gjenstående arbeider innen 01.10.2023.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for tre av tiltakets lavblokker; D, E og F med tilhørende kjellerarealer og utomhusarealer mottatt 10.03.2022, og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.03.2022.

Driftstillatelse for blokkenes respektive personheiser:
NirNr. 1303076015 – Havnehagen 62, 1465 STRØMMEN (HUS D)
NirNr. 1303076016 – Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN (HUS E)
NirNr. 1303076017 – Havnehagen 66, 1465 STRØMMEN (HUS F)

Tidligere vedtak av betydning for søknaden, går frem av tilknyttede byggesaker for Bråtejordet B7;
- BYGG-20/00324; Bråtejordet hovedfelt B7, nybygg vei VA-anlegg og overvannshåndtering.
- BYGG-21/02269; Boligfelt Bråtejordet B7, oppføring av 2 avfallsanlegg.

Innkommet søknad om midlertidig brukstillatelse, er tredje av flere trinnvise søknader om midlertidige brukstillatelse, som vil bli søkt for boligene i Bråtejordet B7. Nærmere redegjørelse for de trinnvise søknadene, går frem av mottatt kartutsnitt; *Inndeling av overtagelsesfaser – Bråtejordet B7*, vist i sakens dokumentnummer 59, revidert vedlegg Q11, side 2.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er blokkene GKL samt rekkehus IJNR, OSTU, samt resterende utearealer og parkeringskjeller.

Dato for søknad om ferdigattest er oppgitt til september 2023.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 19, datert 10.03.2022 legges til grunn.

Gebyr
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Pål Jørgen Engebretsen
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BRÅTEJORDET TOMTESELSKAP AS

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.03.2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	1681	Festenr.	0	Seksjonsnr.	49
Hovedadresse	Havnehagen 50								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Skedsmo kommune

515

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser for detaljert reguleringsplan for Bråtejordet - hovedfelt B5, B6 og B7 og friområdene F2.1 og F.2 2, F5 og F6.

Datert: 19.08.2013, revidert 28.04.14

Sist revidert 22.08.2018 **Revideringer i kursiv med understreking**

Arealformål

I. Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal/lekeareal

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg – o_V1 og o_V2
- Fortau
- Annen veggrunn

III. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde - o_F2-1 og o_F2_2, o_F5 og o_F6
- Gatetun kombinert med grønnstruktur

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og tilhørende anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til byggeområder

2.1.1 Utnyttelse

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak for ett eller flere delfelt skal det redegjøres for samlet BYA for hvert hovedfelt. Se tillatt BYA i pkt 3.1.2. Ubenyttet BYA kan føres videre til øvrige hovedfeltet.
b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.
c) Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført sammenhengende mellom flere felt.

2.1.2 Etablering av sammenhengende gangforbindelse, B5 – B7

a) Der det i plankart er angitt en gangsti, gjennom hovedfeltene B5 – B7, skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse for allmenn ferdsel. Stien skal være åpen for allmennheten og der det er hensiktsmessig etableres et sammenhengende belte av busker langs stien.
b) Gangstien skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold. For partier der tilgjengelighet for alle ikke lar seg gjennomføre, skal øvrige internveier kunne benyttes som alternativ forbindelse/krysningspunkt til gangstien.
c) I forbindelse med utarbeiding av utomhusplan kan plassering og bredde på gangstien tillates justert innenfor avsatt sone.

d) Plankart viser hvordan gangsti kan kobles til eksisterende turveg o_GT1 nord i B7. Endelig utforming av påkoblingspunkt skal defineres og beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak for aktuelt område/etappe.

2.1.3 Estetikk og utomhusplan

Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres i nødvendig utstrekning. Visualiseringen kan skje ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3 D modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen kan utarbeides som en samlet plan for et hovedfelt eller som separate planer for ett eller flere av delfeltene innenfor et hovedfelt. Ved utarbeidelse av separate planer skal det fremkomme hvordan terrengforholdene i aktuelle delfelt forholder seg til hovedfeltet og hovedfeltets tilstøtende areal, med bl.a. annet hensyn til tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal vise bebyggelse, adkomst, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, støyskjerming (plassering og utforming), parkering på terreng, grøntanlegg, tun, flomveier på terreng og øvrig arealbruk med eksisterende, nytt terreng og vegetasjon.

2.1.4 Topografi

Ved detaljprosjektering av veier, gater, fortau, gatetun kombinert med grønnstruktur og uteoppholdsareal skal *gjeldende* TEK10 legges til grunn.

2.2 Miljøforhold/grunnforhold

2.2.1 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, *T-1442, tabell 3 og 4*, skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grenseverdiene i *T-1442* kan fravikes dersom det er hjemlet i enhver tid gjeldende kommuneplan. Støyskjerm mot ny Bråtevei skal kun etableres i nødvendig utstrekning. Det skal tilstrebes en skjerming som blir variert i høyde og utforming. Plassering og utforming av støyskjerm skal vises i utomhusplan.

2.2.2 Støv

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensingen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

2.2.3 Geotekniske grunnundersøkelser

Følgende geotekniske rapporter utarbeidet av Løvlien georåd skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering:
- Rapportnr.: 12-247 nr. 1 (felt B7)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 2 (felt B5)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 3 (felt B6)

2.2.4 Miljøtekniske undersøkelser

Notatet vurdering av deponi, datert Asplan viak 23.01.13, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

2.2.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt med fordrøyningsanlegg eller andre tiltak som sikrer at avrenning fra området etter utbygging ikke overstiger avrenningen fra området før utbyggingen. Tilgrensende friområder innenfor områdereguleringsplanens avgrensning kan benyttes til håndtering av overvann.

2.2.6 Avfallshåndtering

Innenfor hvert hovedfelt skal det opparbeides felles avfallsanlegg i henhold til renovasjonsforskriftene for ett eller flere delfelt. Avfallsanleggene skal fortrinnsvis utformes med nedgravde avfallsbrønner og

lokaliseres i tilknytning til adkomstgatene og plassering skal vises på utomhusplanen. Avfallsanlegg etableres ved kjøreveg der det er mest hensiktsmessig. Fortau ved avfallsanleggene utformes for at renovasjonsbiler kan parkere og for å hindre ferdsel mellom renovasjonsbil og avfallspunkt når disse tømmes.

2.2.7 Energi
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt for nybygg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

Teknisk infrastruktur slik som trafoer, El/teleskap og bygninger for varmesentral mv. tillates plassert innfor planområdet. Plassering av slike installasjoner skal vises på utomhusplanen.

2.3 Parkering

a) For lavblokk skal det avsettes *maksimum* 1,2 parkeringsplass *og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser* pr. boenhet. Minimum *0,5* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelsen eller under terreng, og maksimum 0,2 parkeringsplass på terreng.
b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 1,5 parkeringsplass pr boenhet. Minimum *0,7* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum *0,3* parkeringsplass skal være på terreng.
c) For småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 2,0 biloppstillingsplasser pr bolig. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 1 parkeringsplass skal være på terreng.
d) Parkering på terreng skal inngå i beregningen av BYA med 18 m² for hver biloppstillingsplass som blir etablert.
e) Parkering helt eller delvis under terreng eller under bebyggelse skal ikke regnes med i utnyttelsen. Underjordisk parkering må tilrettelegges for god tilgjengelighet for brannvesenet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.
f) Parkering på terreng skal ikke ligge i tilknytning til felles lekeplasser.
g) Detaljprosjektering kan danne grunnlag for justering av andelen parkeringsplasser over og under terreng/bebyggelse i samspill med boligtetthet og for å gi fleksible løsninger for hvert boligfelt. I slike tilfeller skal avvik fra overordnede krav beskrives og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4 Automatisk fredete kulturminner
Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Hovedfelt B5, B6 og B7

3.1.1 Byggegrenser
a) Hovedfeltene skal bebygges med småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligbebyggelsen skal danne definerte tun.
b) Byggegrenser for hvert delfelt sammenfaller med formålsgrense dersom andre byggegrenser ikke er angitt på plankart
c) Innenfor hvert delfelt skal de enkelte husrekkers fasadeliv mot formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* forrykkes i forhold til hverandre. Forrykning av fasadeliv kan skje ved at en husrekke med flere sammenhengende boliger forrykkes i forhold til

den neste husrekken, eller ved at en husrekke, bestående av flere sammenhengende boliger, forrykkes internt mellom boligene og da innenfor samme husrekke. Forrykningen skal være på mellom 0,5 og 3,0 meter og skje i et slikt omfang at det skapes romlig variasjon i hvert delfelt.

3.1.2 Tillatt utnyttelse
a) Innenfor hvert av hovedfeltene B5, B6 og B7 tillates en BYA som angitt i §3.1.2. c).
b) Ved søknad om tillatelse til tiltak i ett eller flere delfelt skal det redegjøres for hvor mye av samlet BYA som benyttes. Ubenyttet BYA for ett hovedfelt kan føres videre til øvrige hovedfelt.
c) Tillatt BYA m^2 pr hovedfelt:
- Innenfor hovedfelt B5 som har et areal på: 25 950 m², tillates en BYA på inntil 9 100m^2
- Innenfor hovedfelt B6 som har et areal på: 21 300 m², tillates en BYA på inntil 7 450 m^2
- Innenfor hovedfelt B7 som har et areal på: 26 800 m², tillates en BYA på inntil 9 400 m².

3.1.3 Krav til byggehøyder, variasjon i gesims- og mønehøyder
a) Minimum 50 % av bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 7,0 meter og mønehøyde høyere enn 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. *Dersom småhusbebyggelsen har flate tak, regnes gesims på takoppbygg inntil 30 m² som møne.*
b) Maksimum 50 % *øvvrig* bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt kan ha gesimshøyde 10,0 meter og mønehøyde inntil *13,5* meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Dersom bygninger har pulttak regnes øverste gesims som møne.
d) Bebyggelsen skal primært ikke være høyere enn tre boligetasjer. *I delfelt B6-1b; B7-6; B7-7 og B7-8b tillates fire boligetasjer.*
e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det tilstrebes at avstanden mellom bebyggelsen i to delfelt som er adskilt av *kombinert formål; gatetun kombinert med grøntstruktur*, er tilstrekkelig til å sikre tilfredsstillende utekvaliteter, adkomstforhold, private uteareal og solforhold.
f) Det tillates at trapp- og heisekonstruksjoner bygges opptil 1,5 m over maks mønehøyde. Trapp- og heisekonstruksjoner skal ikke være større i areal enn 30% av bygningens BYA
g) Ved flate tak med takterrasser, får transparent rekkverk monteres utover tillatte gesimshøyder.

3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.2.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)
a) Småhusbebyggelse har krav til minst 80 m² uteoppholdsareal (MUA), og leiligheter minst 60 m², i henhold til kommuneplanens arealdel. MUA inkluderer private hager, felles uteoppholdsareal i byggefelter og gatetun samt felles leke- og oppholdsareal.
b) Private takterrasser for småhusbebyggelsen kan regnes som del av MUA med inntil 15 m^2 per boenhet, og balkonger med inntil 10 m^2 per boenhet.
c) Takterrasser for leilighetsbebyggelsen kan regnes som del av MUA dersom de er opparbeidet som uteoppholdsareal. Balkonger kan medregnes med inntil 10 m^2 per boenhet

3.2.2 Felles uteoppholdsareal (1600), (L 1 - L14)

a) *I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til minst 25 m² per bolig avsatt til felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal sikres innenfor formålene lek og gatetun.*
b) I felt L2, L4, L5, *L9, L10, L13 og L14* skal det etableres lekeplasser. Utforming av lekeplasser dokumenteres i utomhusplan.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (2011)
Det skal etableres offentlige adkomstveger (o_V2) og adkomstgate (o_V1) med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

a) Adkomstgate o_V1 skal være atkomst for Felt B5.
b) Adkomstveg o_V2 skal være felles adkomst for felt B6 og B7.
c) Vegene/gatene skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende veg-/gatenorm.
d) Krav til frisikt ved avkjørslene fra ny Bråtevei er vist på plankartet.

4.2 Fortau (2012)
Det skal etableres offentlige adkomstveger/-gater med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

Fortau utarbeides ihht. kommunens gjeldende veg-/gatenorm.

4.3 Felles privat adkomst
V3 og V4 er felles private adkomster som skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm med unntak av krav til byggegrenser. Byggegrenser er angitt særskilt på plankartet.

4.4 Annen veggrunn (2019)
Annen veggrunn skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm *og slik at inngrep i ravinen minimeres.*

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder
5.1.1 Friområde F 2.1 og F 2.2
Området er et offentlig friområde og kan benyttes som park/friområde/rekreasjon/ opphold/lek.

a) Det skal utarbeides en utomhusplan (i henhold til §2.1.3) for opparbeiding av friområdet, herunder etablering av akebakke i området. Det skal legges til rette for at både ny bebyggelse på Bråtejordet, og eldre bebyggelse rundt Bråtejordet, kan benytte friområdet.
b) Kvartalslekeplass for hovedfelt B5, B6 og B7 tillates etablert innenfor området F2.1.
c) Innenfor området tillates etablering av gangstier, og det skal som minimum opparbeides en gangsti mellom B5 og B6 gjennom området.
d) Friområdene kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.1.2 Friområde F 5
F5 skal ferdigstilles og fungere som en tverrforbindelse mellom nye boliger i vest og

eksisterende boligfelter i øst, over Ny Bråtevei frem til skole/barnehage/friområde i vest. Tverrforbindelsen skal være åpen for allmenheten.

a) F5 er felles friområde for B4 og B5.
b) I F5 skal det opprettes kvartalslek for B5. F5 kan også benyttes som kvartalslek for B4.
c) Det skal innenfor området F5 opparbeides gangsti mellom B4 og B5 som vist i plankartet, j.fr § 2.2.2.
d) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.
e) Sørvest i F5 skal det opparbeides en sluse/åpning gjennom støygjerde som illustrert på plankart. Endelig utforming av sluse /åpning skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.1.3 Friområde F6
F6 kan fungere som en forbindelse mellom nye boliger og eksisterende boligfelter i øst, og vestover – over ny Bråtevei frem til friområdene/utmarken i vest. Forbindelsen skal derfor ikke sperres for allmenn ferdsel.

a) F6 er felles friområde for B6 og B7.
b) Det skal innenfor området F6 opparbeides gangsti j.fr § 2.2.2. mellom B6 og B7 som vist i plankartet. Stien skal vises på godkjent utomhusplan jfr. §§2.1.2 og 6.1 b)
c) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.2 Gatetun kombinert med grønnstruktur
a) Formålet skal fungere som et kombinert areal for adkomst til boligene og opphold for beboere med en glidende overgang mellom boliger, grøntareal og gangveger, samt flomveger ved ekstremnedbør.
b) Det tillates etablering av lekeapparater, benker, variert beplanting og møteplasser for beboerne innenfor formålet uten at det er til hinder for adkomst og gangveger.
c) Innenfor formålet skal det opparbeides gang – og adkomstveger. Bredden kan variere, men skal som minimum opparbeides med 3 meters bredde og med kjøresterkt dekke. Gangvegene skal ligge minimum 1 meter fra formålsgrenser for boligbebyggelse.
d) Gangvegene skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold og gode helhetlige løsninger.
e) Gangvegene skal ikke benyttes til ordinær bil- og persontransport, men kun til utryknings, drifts – og vedlikeholds kjøretøy samt nødvendig person- og varetransport.
f) Sonen skal etableres som gatetun/gangveger og skal ha gatebelysning.
g) Sonen skal ha god fremkommelighet uten gjerder eller andre hindre. Ved innkjørsel fra offentlige adkomstveier skal bom eller lignende etableres for å hindre daglig trafikk av motoriserte kjøretøy.
h) Innenfor formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur, avsettes fellesareal til lek – og opphold på minimum 25 m² pr boenhet.

   Formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur inngår i beregninger for uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsarealer skal det fra formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* trekkes fra et areal tilsvarende gangveienes lenge multiplisert med minimumsbredden på gangveier, som er 3 meter.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser jf. § 2.1.3.

b) Godkjent utomhusplan jf. § 2.1.3.
c) Dealjplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
d) Gdkjent byggeplan for vann, spillvann og overvann for det aktuelle delfelt.
e) Pan for forvaltning av matjorda som ikke anvendes som vekstjord i byggeområdene.

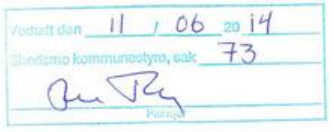
6.2 Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
b) Byggeplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.

6.3 Før første brukstillatelse gis til:
a) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal F2.1 og F2.2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det foreligge brukstillatelse for skolen.
c) Boliger i felt B5, skal felt F5 være ferdig opparbeidet.
d) Delfelt med boliger tilgrensende F,6 skal F6 tilhørende de relevante boligene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
e) *Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det være etablert adkomstveger til de relevante boligene. Adkomstveier skal etableres innenfor feltene o_V1 og o_V2, og V3 -V4. I tillegg skal det etableres* gatetun kombinert med grønnstruktur, infrastruktur, parkering, felles lek og uteoppholdsarealer *tilhørende de relevante boligene*, jfr. godkjente planer for hvert enkelt delfelt.
f) Aktuell bebyggelse skal nødvendig støyskjermingstiltak som følge av beregninger og planer av § 2.2.1 være opparbeidet.
g) Boliger i området skal frisiktsoner opparbeides og utformes i henhold til Statens vegvesens gjeldende regelverk.
h) Hvert delfelt, skal ledningsanlegg være ferdigstilt og godkjent.
i) Hvert delfelt, skal anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor planområdet, være anlagt og godkjent.

Midlertidige inngrep
I forbindelse med etablering av infrastruktur, atkomst til byggeområder, lagring, rigg og massehåndtering mv tillates det midlertidige inngrep i F2.1 gjennom bygge- og anleggsperioden til det enkelte hovedfelt. Ved søknad om tillatelse til tiltak som krever midlertidig inngrep i F2.1, skal det redegjøres for omfang av inngrep og det skal utarbeides en plan som viser hvordan området skal settes tilbake i stand. Planen skal godkjennes av kommunen. Tilsvarende gjelder det samme der det tilføres matjord fra byggefeltene etter at F2.1 er ferdigstilt.

Felles kvartalslek
For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tilhørende friområde, o_F5, o_F2.1, o_F2.2 eller o_F6 kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr. 150 boenhet.

Vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 73.



Reviderte bestemmelser etter vedtak i HUT 19.09.2018 sak18/77.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 78/1681/0/134

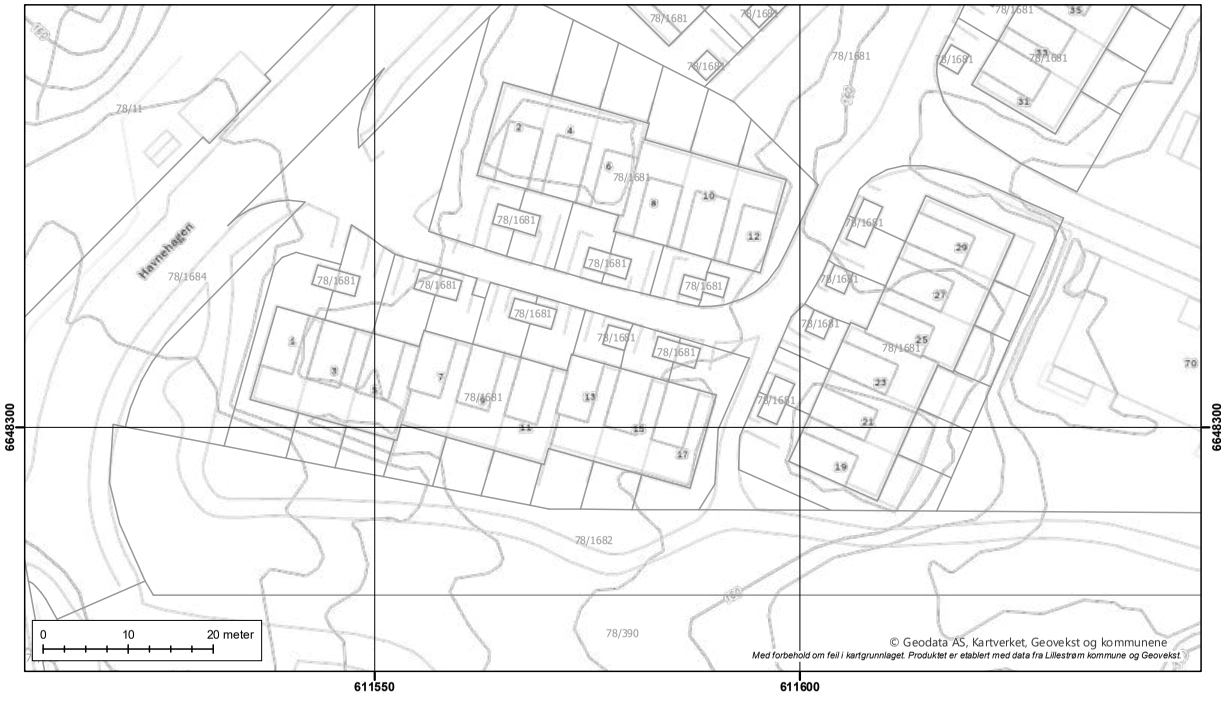
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

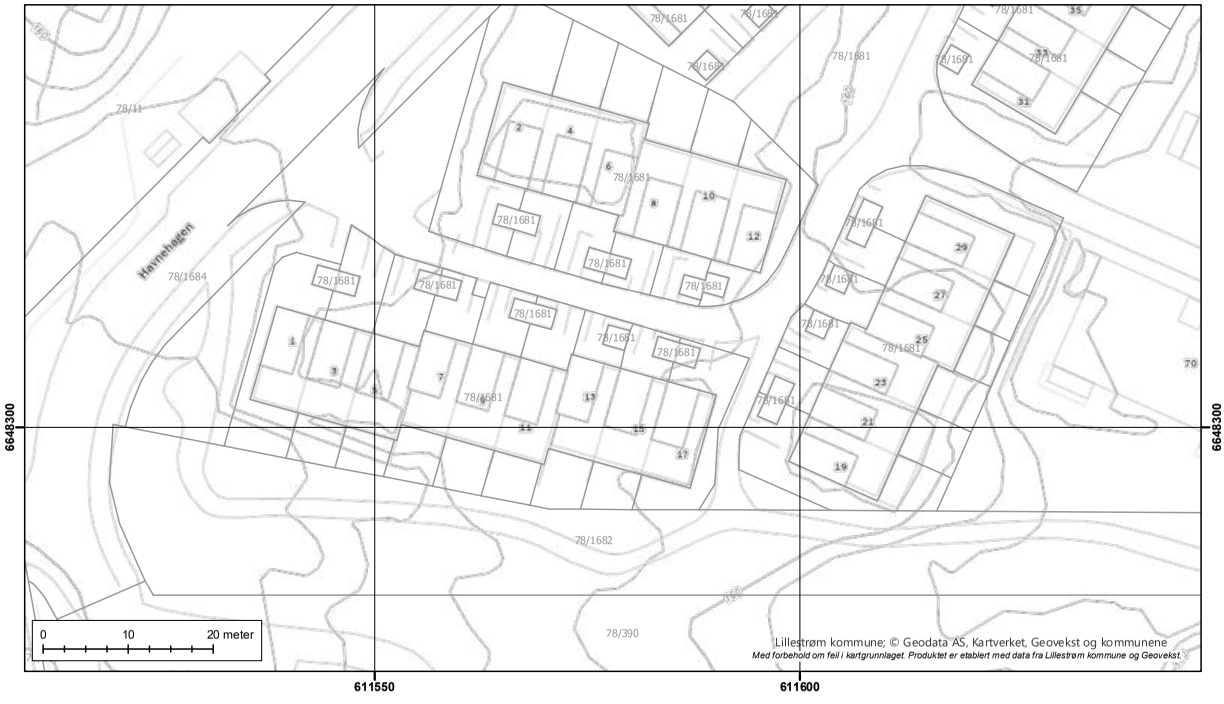
Reguleringsplan under bakken 78/1681/0/134

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

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

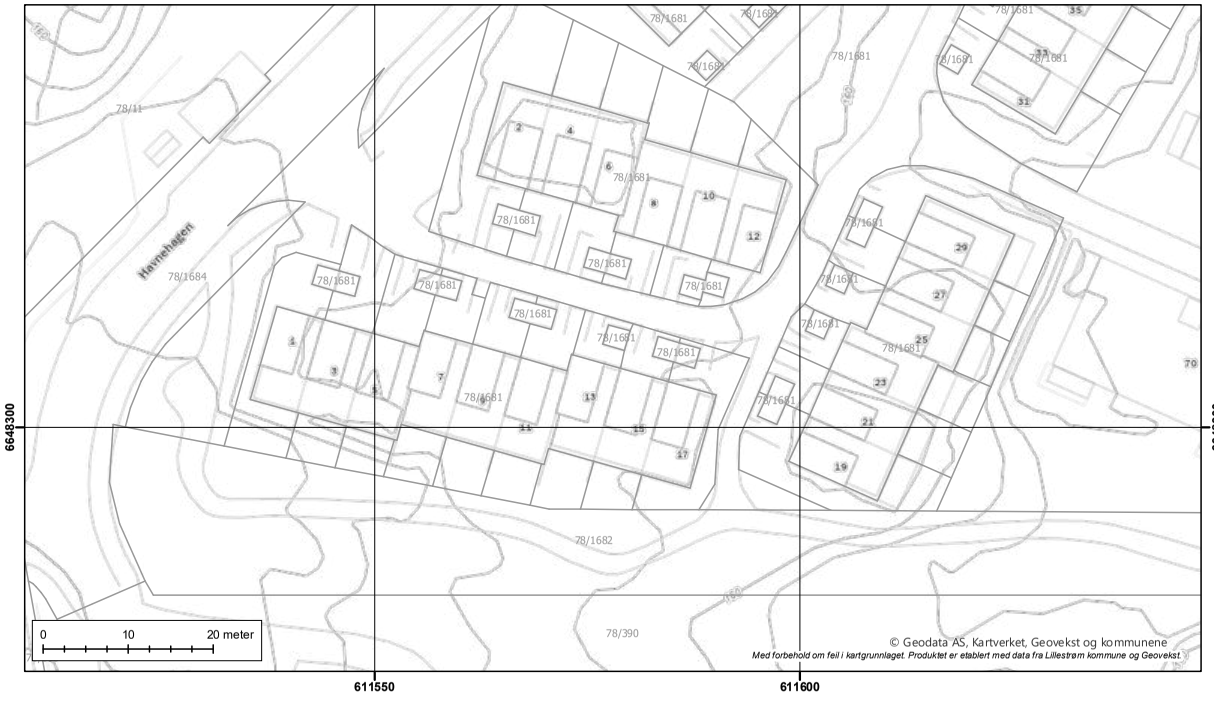
Reguleringsplanforslag over bakken 78/1681/0/134

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648300

611550

611600

Lillestrøm kommune

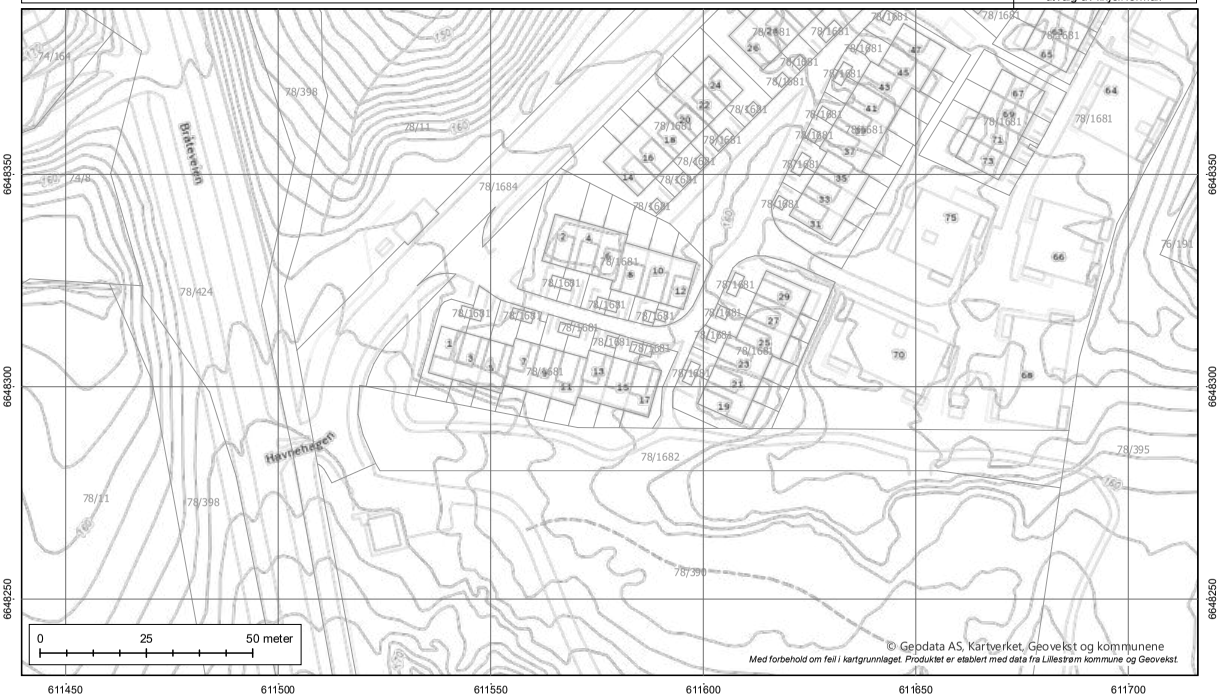
Kommunedelplan 78/1681/0/134

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648350
6648300
6648250

611450
611500
611550
611600
611650
611700

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 78/1681/0/134

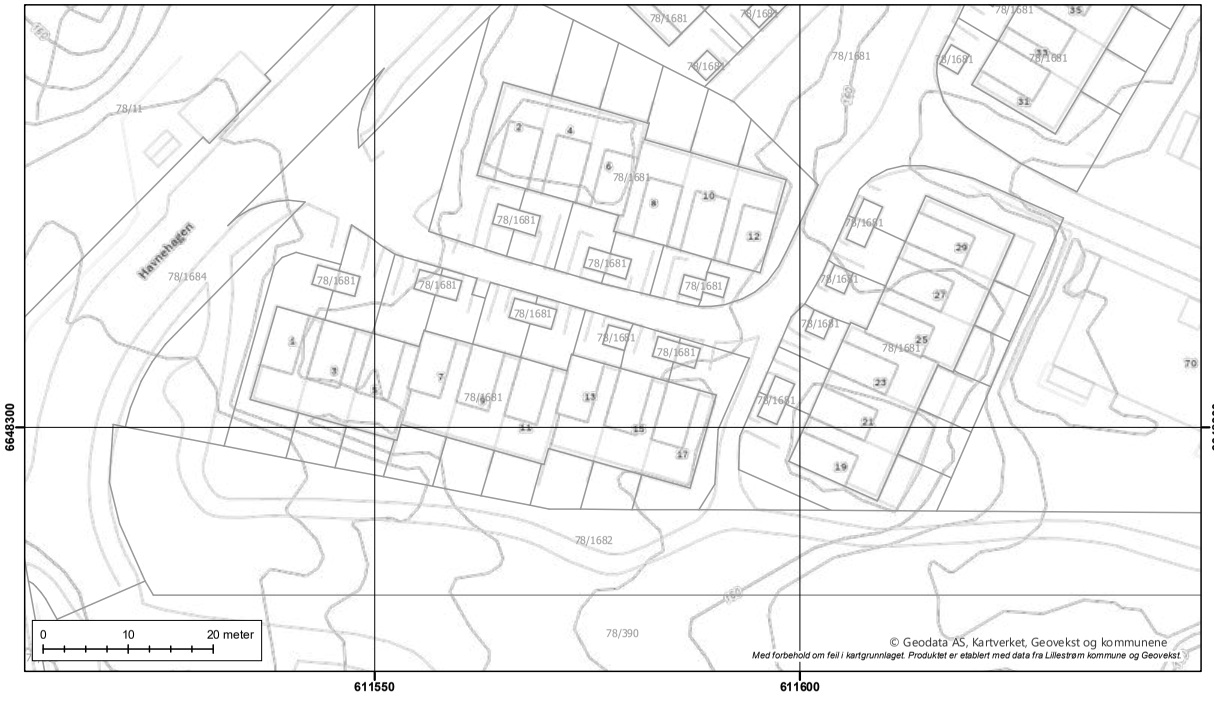
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 78/1681/0/134

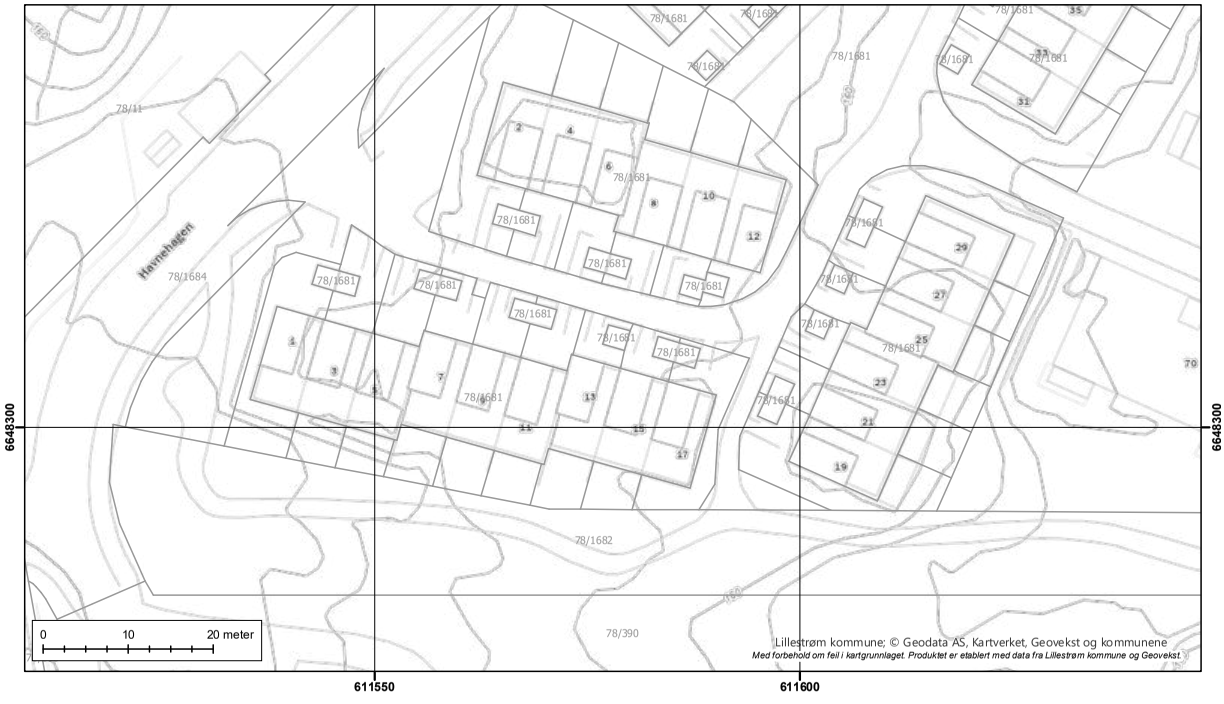
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

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

Kommuneplan 78/1681/0/134

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Naturområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

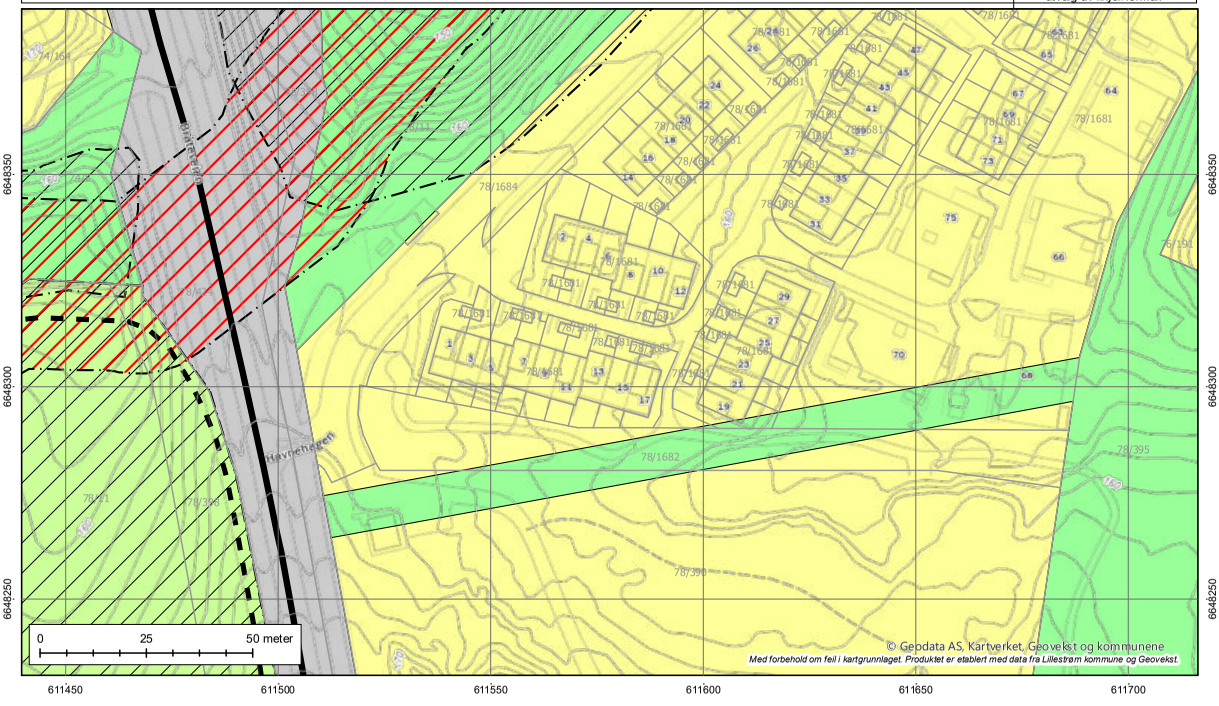
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1140 - Turvegtrase N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 78/1681/0/134

Tegnforklaring:

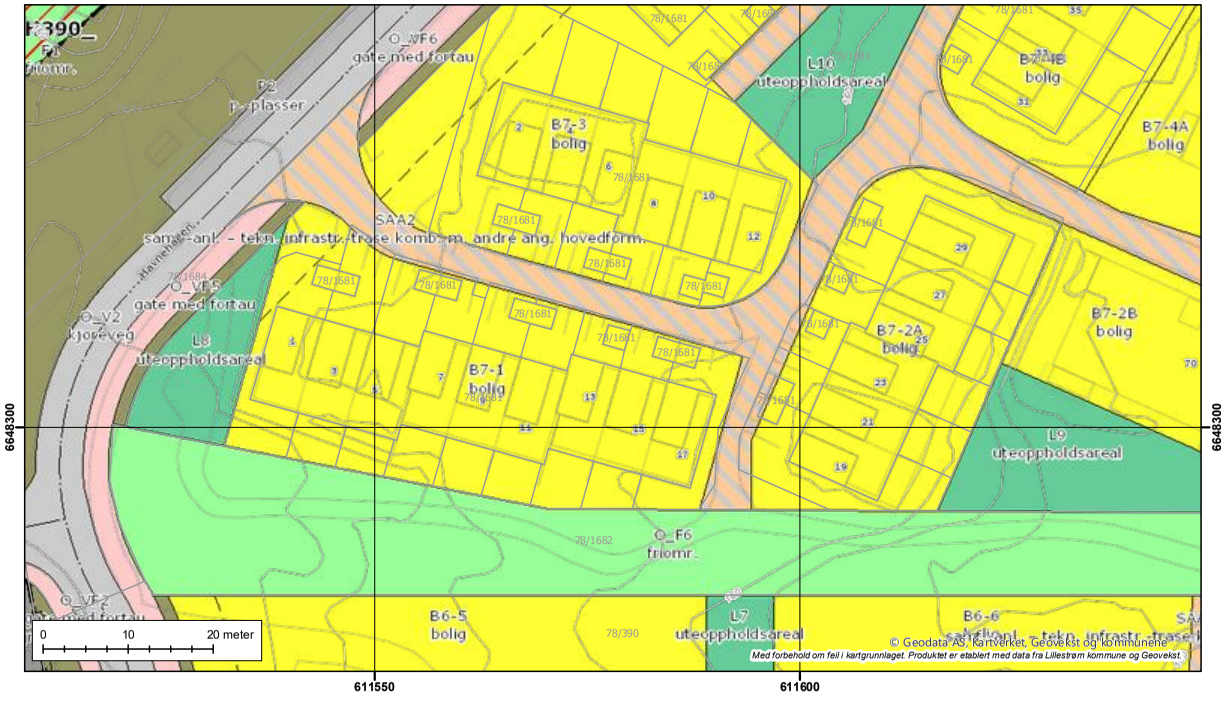
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
- 3040 - Friområde
- RpFareSone
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648300

6648300

611550

611600

Skedsmo kommune

515

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser for detaljert reguleringsplan for Bråtejordet - hovedfelt B5, B6 og B7 og friområdene F2.1 og F.2 2, F5 og F6.

Datert: 19.08.2013, revidert 28.04.14

Sist revidert 22.08.2018 **Revideringer i kursiv med understreking**

Arealformål

I. Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal/lekeareal

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg – o_V1 og o_V2
- Fortau
- Annen veggrunn

III. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde - o_F2-1 og o_F2_2, o_F5 og o_F6
- Gatetun kombinert med grønnstruktur

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger og tilhørende anlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til byggeområder

2.1.1 Utnyttelse

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak for ett eller flere delfelt skal det redegjøres for samlet BYA for hvert hovedfelt. Se tillatt BYA i pkt 3.1.2. Ubenyttet BYA kan føres videre til øvrige hovedfeltet.
b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.
c) Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført sammenhengende mellom flere felt.

2.1.2 Etablering av sammenhengende gangforbindelse, B5 – B7

a) Der det i plankart er angitt en gangsti, gjennom hovedfeltene B5 – B7, skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse for allmenn ferdsel. Stien skal være åpen for allmennheten og der det er hensiktsmessig etableres et sammenhengende belte av busker langs stien.
b) Gangstien skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold. For partier der tilgjengelighet for alle ikke lar seg gjennomføre, skal øvrige internveier kunne benyttes som alternativ forbindelse/krysningspunkt til gangstien.
c) I forbindelse med utarbeiding av utomhusplan kan plassering og bredde på gangstien tillates justert innenfor avsatt sone.

d) Plankart viser hvordan gangsti kan kobles til eksisterende turveg o_GT1 nord i B7. Endelig utforming av påkoblingspunkt skal defineres og beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak for aktuelt område/etappe.

2.1.3 Estetikk og utomhusplan

Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres i nødvendig utstrekning. Visualiseringen kan skje ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3 D modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen kan utarbeides som en samlet plan for et hovedfelt eller som separate planer for ett eller flere av delfeltene innenfor et hovedfelt. Ved utarbeidelse av separate planer skal det fremkomme hvordan terrengforholdene i aktuelle delfelt forholder seg til hovedfeltet og hovedfeltets tilstøtende areal, med bl.a. annet hensyn til tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal vise bebyggelse, adkomst, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, støyskjerming (plassering og utforming), parkering på terreng, grøntanlegg, tun, flomveier på terreng og øvrig arealbruk med eksisterende, nytt terreng og vegetasjon.

2.1.4 Topografi

Ved detaljprosjektering av veier, gater, fortau, gatetun kombinert med grønnstruktur og uteoppholdsareal skal *gjeldende* TEK10 legges til grunn.

2.2 Miljøforhold/grunnforhold

2.2.1 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, *T-1442, tabell 3 og 4*, skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Grenseverdiene i *T-1442* kan fravikes dersom det er hjemlet i enhver tid gjeldende kommuneplan. Støyskjerm mot ny Bråtevei skal kun etableres i nødvendig utstrekning. Det skal tilstrebes en skjerming som blir variert i høyde og utforming. Plassering og utforming av støyskjerm skal vises i utomhusplan.

2.2.2 Støv

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensingen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensningsdirektoratet).

2.2.3 Geotekniske grunnundersøkelser

Følgende geotekniske rapporter utarbeidet av Løvlien georåd skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering:
- Rapportnr.: 12-247 nr. 1 (felt B7)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 2 (felt B5)
- Rapportnr.: 12-247 nr. 3 (felt B6)

2.2.4 Miljøtekniske undersøkelser

Notatet vurdering av deponi, datert Asplan viak 23.01.13, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

2.2.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt med fordrøyningsanlegg eller andre tiltak som sikrer at avrenning fra området etter utbygging ikke overstiger avrenningen fra området før utbyggingen. Tilgrensende friområder innenfor områdereguleringsplanens avgrensning kan benyttes til håndtering av overvann.

2.2.6 Avfallshåndtering

Innenfor hvert hovedfelt skal det opparbeides felles avfallsanlegg i henhold til renovasjonsforskriftene for ett eller flere delfelt. Avfallsanleggene skal fortrinnsvis utformes med nedgravde avfallsbrønner og

lokaliseres i tilknytning til adkomstgatene og plassering skal vises på utomhusplanen. Avfallsanlegg etableres ved kjøreveg der det er mest hensiktsmessig. Fortau ved avfallsanleggene utformes for at renovasjonsbiler kan parkere og for å hindre ferdsel mellom renovasjonsbil og avfallspunkt når disse tømmes.

2.2.7 Energi
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt for nybygg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut i fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

Teknisk infrastruktur slik som trafoer, El/teleskap og bygninger for varmesentral mv. tillates plassert innfor planområdet. Plassering av slike installasjoner skal vises på utomhusplanen.

2.3 Parkering

a) For lavblokk skal det avsettes *maksimum* 1,2 parkeringsplass *og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser* pr. boenhet. Minimum *0,5* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelsen eller under terreng, og maksimum 0,2 parkeringsplass på terreng.
b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 1,5 parkeringsplass pr boenhet. Minimum *0,7* parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum *0,3* parkeringsplass skal være på terreng.
c) For småhusbebyggelse skal det avsettes *maksimum* 2,0 biloppstillingsplasser pr bolig. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 1 parkeringsplass skal være på terreng.
d) Parkering på terreng skal inngå i beregningen av BYA med 18 m² for hver biloppstillingsplass som blir etablert.
e) Parkering helt eller delvis under terreng eller under bebyggelse skal ikke regnes med i utnyttelsen. Underjordisk parkering må tilrettelegges for god tilgjengelighet for brannvesenet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.
f) Parkering på terreng skal ikke ligge i tilknytning til felles lekeplasser.
g) Detaljprosjektering kan danne grunnlag for justering av andelen parkeringsplasser over og under terreng/bebyggelse i samspill med boligtetthet og for å gi fleksible løsninger for hvert boligfelt. I slike tilfeller skal avvik fra overordnede krav beskrives og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4 Automatisk fredete kulturminner
Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Hovedfelt B5, B6 og B7

3.1.1 Byggegrenser
a) Hovedfeltene skal bebygges med småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligbebyggelsen skal danne definerte tun.
b) Byggegrenser for hvert delfelt sammenfaller med formålsgrense dersom andre byggegrenser ikke er angitt på plankart
c) Innenfor hvert delfelt skal de enkelte husrekkers fasadeliv mot formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* forrykkes i forhold til hverandre. Forrykning av fasadeliv kan skje ved at en husrekke med flere sammenhengende boliger forrykkes i forhold til

den neste husrekken, eller ved at en husrekke, bestående av flere sammenhengende boliger, forrykkes internt mellom boligene og da innenfor samme husrekke. Forrykningen skal være på mellom 0,5 og 3,0 meter og skje i et slikt omfang at det skapes romlig variasjon i hvert delfelt.

3.1.2 Tillatt utnyttelse
a) Innenfor hvert av hovedfeltene B5, B6 og B7 tillates en BYA som angitt i §3.1.2. c).
b) Ved søknad om tillatelse til tiltak i ett eller flere delfelt skal det redegjøres for hvor mye av samlet BYA som benyttes. Ubenyttet BYA for ett hovedfelt kan føres videre til øvrige hovedfelt.
c) Tillatt BYA m^2 pr hovedfelt:
- Innenfor hovedfelt B5 som har et areal på: 25 950 m², tillates en BYA på inntil 9 100m^2
- Innenfor hovedfelt B6 som har et areal på: 21 300 m², tillates en BYA på inntil 7 450 m^2
- Innenfor hovedfelt B7 som har et areal på: 26 800 m², tillates en BYA på inntil 9 400 m².

3.1.3 Krav til byggehøyder, variasjon i gesims- og mønehøyder
a) Minimum 50 % av bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 7,0 meter og mønehøyde høyere enn 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. *Dersom småhusbebyggelsen har flate tak, regnes gesims på takoppbygg inntil 30 m² som møne.*
b) Maksimum 50 % *øvvrig* bebyggelsen innenfor hvert hovedfelt kan ha gesimshøyde 10,0 meter og mønehøyde inntil *13,5* meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Dersom bygninger har pulttak regnes øverste gesims som møne.
d) Bebyggelsen skal primært ikke være høyere enn tre boligetasjer. *I delfelt B6-1b; B7-6; B7-7 og B7-8b tillates fire boligetasjer.*
e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det tilstrebes at avstanden mellom bebyggelsen i to delfelt som er adskilt av *kombinert formål; gatetun kombinert med grøntstruktur*, er tilstrekkelig til å sikre tilfredsstillende utekvaliteter, adkomstforhold, private uteareal og solforhold.
f) Det tillates at trapp- og heisekonstruksjoner bygges opptil 1,5 m over maks mønehøyde. Trapp- og heisekonstruksjoner skal ikke være større i areal enn 30% av bygningens BYA
g) Ved flate tak med takterrasser, får transparent rekkverk monteres utover tillatte gesimshøyder.

3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.2.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)
a) Småhusbebyggelse har krav til minst 80 m² uteoppholdsareal (MUA), og leiligheter minst 60 m², i henhold til kommuneplanens arealdel. MUA inkluderer private hager, felles uteoppholdsareal i byggefelter og gatetun samt felles leke- og oppholdsareal.
b) Private takterrasser for småhusbebyggelsen kan regnes som del av MUA med inntil 15 m^2 per boenhet, og balkonger med inntil 10 m^2 per boenhet.
c) Takterrasser for leilighetsbebyggelsen kan regnes som del av MUA dersom de er opparbeidet som uteoppholdsareal. Balkonger kan medregnes med inntil 10 m^2 per boenhet

3.2.2 Felles uteoppholdsareal (1600), (L 1 - L14)

a) *I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til minst 25 m² per bolig avsatt til felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal sikres innenfor formålene lek og gatetun.*
b) I felt L2, L4, L5, *L9, L10, L13 og L14* skal det etableres lekeplasser. Utforming av lekeplasser dokumenteres i utomhusplan.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (2011)
Det skal etableres offentlige adkomstveger (o_V2) og adkomstgate (o_V1) med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

a) Adkomstgate o_V1 skal være atkomst for Felt B5.
b) Adkomstveg o_V2 skal være felles adkomst for felt B6 og B7.
c) Vegene/gatene skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende veg-/gatenorm.
d) Krav til frisikt ved avkjørslene fra ny Bråtevei er vist på plankartet.

4.2 Fortau (2012)
Det skal etableres offentlige adkomstveger/-gater med fortau innenfor hvert hovedfelt, fra hovedatkomst (Ny Bråtevei) til felles private adkomster og parkeringsplasser/anlegg.

Fortau utarbeides ihht. kommunens gjeldende veg-/gatenorm.

4.3 Felles privat adkomst
V3 og V4 er felles private adkomster som skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm med unntak av krav til byggegrenser. Byggegrenser er angitt særskilt på plankartet.

4.4 Annen veggrunn (2019)
Annen veggrunn skal opparbeides ihht kommunens gjeldende veg-/gatenorm *og slik at inngrep i ravinen minimeres.*

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder
5.1.1 Friområde F 2.1 og F 2.2
Området er et offentlig friområde og kan benyttes som park/friområde/rekreasjon/ opphold/lek.

a) Det skal utarbeides en utomhusplan (i henhold til §2.1.3) for opparbeiding av friområdet, herunder etablering av akebakke i området. Det skal legges til rette for at både ny bebyggelse på Bråtejordet, og eldre bebyggelse rundt Bråtejordet, kan benytte friområdet.
b) Kvartalslekeplass for hovedfelt B5, B6 og B7 tillates etablert innenfor området F2.1.
c) Innenfor området tillates etablering av gangstier, og det skal som minimum opparbeides en gangsti mellom B5 og B6 gjennom området.
d) Friområdene kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.1.2 Friområde F 5
F5 skal ferdigstilles og fungere som en tverrforbindelse mellom nye boliger i vest og

eksisterende boligfelter i øst, over Ny Bråtevei frem til skole/barnehage/friområde i vest. Tverrforbindelsen skal være åpen for allmenheten.

a) F5 er felles friområde for B4 og B5.
b) I F5 skal det opprettes kvartalslek for B5. F5 kan også benyttes som kvartalslek for B4.
c) Det skal innenfor området F5 opparbeides gangsti mellom B4 og B5 som vist i plankartet, j.fr § 2.2.2.
d) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.
e) Sørvest i F5 skal det opparbeides en sluse/åpning gjennom støygjerde som illustrert på plankart. Endelig utforming av sluse /åpning skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.1.3 Friområde F6
F6 kan fungere som en forbindelse mellom nye boliger og eksisterende boligfelter i øst, og vestover – over ny Bråtevei frem til friområdene/utmarken i vest. Forbindelsen skal derfor ikke sperres for allmenn ferdsel.

a) F6 er felles friområde for B6 og B7.
b) Det skal innenfor området F6 opparbeides gangsti j.fr § 2.2.2. mellom B6 og B7 som vist i plankartet. Stien skal vises på godkjent utomhusplan jfr. §§2.1.2 og 6.1 b)
c) Friområdet kan tilføres matjord fra byggefeltene.

5.2 Gatetun kombinert med grønnstruktur
a) Formålet skal fungere som et kombinert areal for adkomst til boligene og opphold for beboere med en glidende overgang mellom boliger, grøntareal og gangveger, samt flomveger ved ekstremnedbør.
b) Det tillates etablering av lekeapparater, benker, variert beplanting og møteplasser for beboerne innenfor formålet uten at det er til hinder for adkomst og gangveger.
c) Innenfor formålet skal det opparbeides gang – og adkomstveger. Bredden kan variere, men skal som minimum opparbeides med 3 meters bredde og med kjøresterkt dekke. Gangvegene skal ligge minimum 1 meter fra formålsgrenser for boligbebyggelse.
d) Gangvegene skal være tilgjengelig for alle så langt det er hensiktsmessig mht stigningsforhold og gode helhetlige løsninger.
e) Gangvegene skal ikke benyttes til ordinær bil- og persontransport, men kun til utryknings, drifts – og vedlikeholds kjøretøy samt nødvendig person- og varetransport.
f) Sonen skal etableres som gatetun/gangveger og skal ha gatebelysning.
g) Sonen skal ha god fremkommelighet uten gjerder eller andre hindre. Ved innkjørsel fra offentlige adkomstveier skal bom eller lignende etableres for å hindre daglig trafikk av motoriserte kjøretøy.
h) Innenfor formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur, avsettes fellesareal til lek – og opphold på minimum 25 m² pr boenhet.

   Formålene uteoppholdsareal/lekeareal og gatetun kombinert med grønnstruktur inngår i beregninger for uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsarealer skal det fra formålet *gatetun kombinert med grønnstruktur* trekkes fra et areal tilsvarende gangveienes lenge multiplisert med minimumsbredden på gangveier, som er 3 meter.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser, evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket vil bli i forhold til sine omgivelser jf. § 2.1.3.

b) Godkjent utomhusplan jf. § 2.1.3.
c) Dealjplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
d) Gdkjent byggeplan for vann, spillvann og overvann for det aktuelle delfelt.
e) Pan for forvaltning av matjorda som ikke anvendes som vekstjord i byggeområdene.

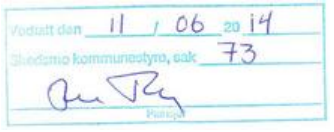
6.2 Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende foreligge:
a) Plan for ivaretakelse av tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
b) Byggeplaner for offentlig vei, godkjent av Skedsmo kommune og Statens vegvesen.

6.3 Før første brukstillatelse gis til:
a) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal F2.1 og F2.2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det foreligge brukstillatelse for skolen.
c) Boliger i felt B5, skal felt F5 være ferdig opparbeidet.
d) Delfelt med boliger tilgrensende F,6 skal F6 tilhørende de relevante boligene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
e) *Boliger i felt B5, B6 og B7, skal det være etablert adkomstveger til de relevante boligene. Adkomstveier skal etableres innenfor feltene o_V1 og o_V2, og V3 -V4. I tillegg skal det etableres* gatetun kombinert med grønnstruktur, infrastruktur, parkering, felles lek og uteoppholdsarealer *tilhørende de relevante boligene*, jfr. godkjente planer for hvert enkelt delfelt.
f) Aktuell bebyggelse skal nødvendig støyskjermingstiltak som følge av beregninger og planer av § 2.2.1 være opparbeidet.
g) Boliger i området skal frisiktsoner opparbeides og utformes i henhold til Statens vegvesens gjeldende regelverk.
h) Hvert delfelt, skal ledningsanlegg være ferdigstilt og godkjent.
i) Hvert delfelt, skal anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor planområdet, være anlagt og godkjent.

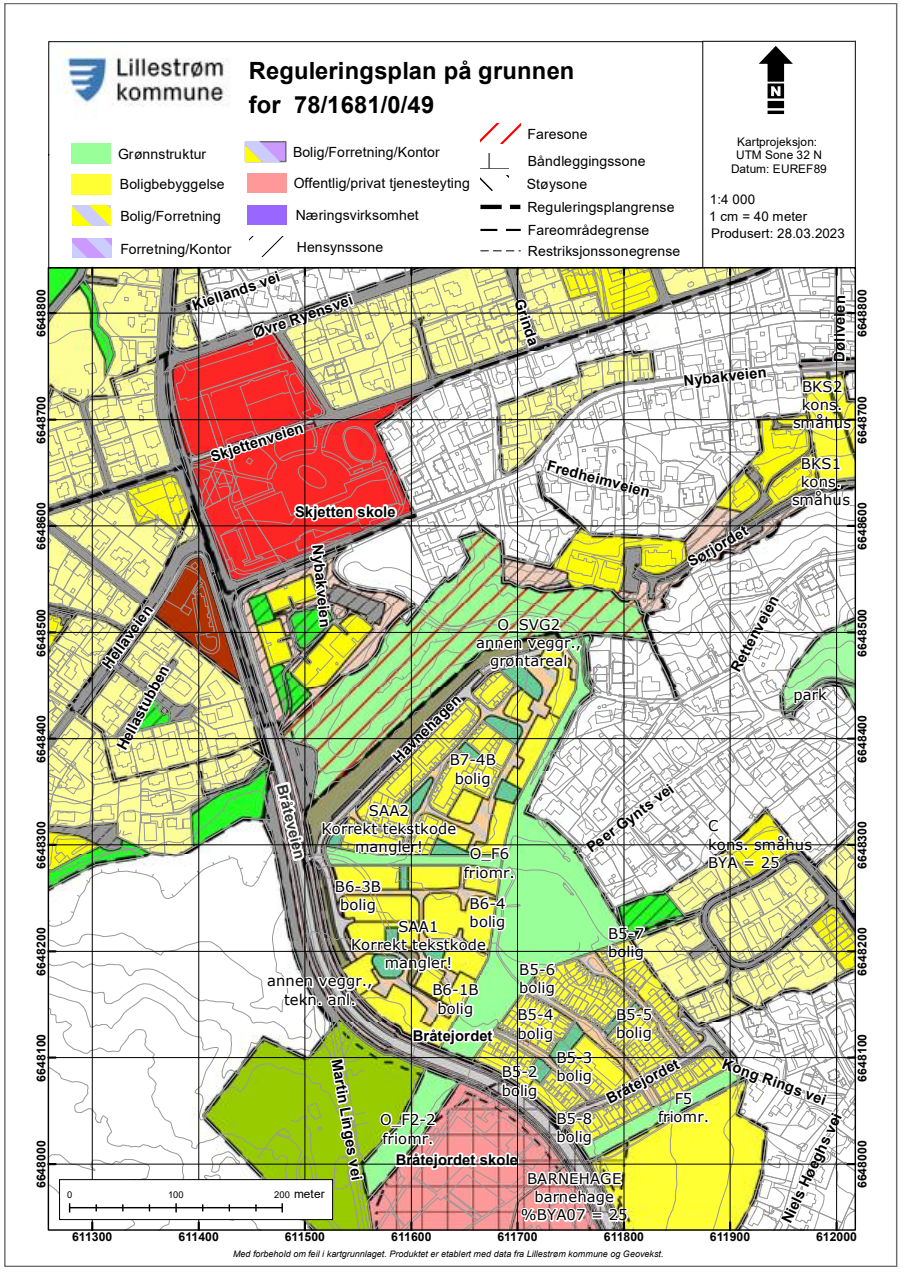
Midlertidige inngrep
I forbindelse med etablering av infrastruktur, atkomst til byggeområder, lagring, rigg og massehåndtering mv tillates det midlertidige inngrep i F2.1 gjennom bygge- og anleggsperioden til det enkelte hovedfelt. Ved søknad om tillatelse til tiltak som krever midlertidig inngrep i F2.1, skal det redegjøres for omfang av inngrep og det skal utarbeides en plan som viser hvordan området skal settes tilbake i stand. Planen skal godkjennes av kommunen. Tilsvarende gjelder det samme der det tilføres matjord fra byggefeltene etter at F2.1 er ferdigstilt.

Felles kvartalslek
For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tilhørende friområde, o_F5, o_F2.1, o_F2.2 eller o_F6 kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr. 150 boenhet.

Vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 73.



Reviderte bestemmelser etter vedtak i HUT 19.09.2018 sak18/77.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på grunnen for 78/1681/0/49
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:4 000
1 cm = 40 meter
Produsert: 28.03.2023
Kiellands vei
Øvre Ryensvei
Grinnaveien
Nybakveien
Dørveien
BKS2 kons. småhus
BKS1 kons. småhus
Skjettenveien
Skjetten skole
Fredheimveien
Søsterjordet
Nybakveien
Hellaveien
Hellastubben
O_SVG2 annen veggr., grøntareal
Rettenveien
park
Haxnehagen
B7-4B bolig
SAA2 Korrekt tekstkode mangler!
Bråtevegen
Peer Gynts vei
C kons. småhus BYA = 25
O_F6 friomr.
B6-3B bolig
B6-4 bolig
SAA1 Korrekt tekstkode mangler!
B5-7 bolig
annen veggr., tekn. anl.
B6-1B bolig
B5-6 bolig
B5-4 bolig
B5-5 bolig
Bråtejordet
B5-3 bolig
B5-2 bolig
Bråtejordet
Kong Rings vei
F5 friomr.
Martin Linges vei
O_F2-2 friomr.
B5-8 bolig
Bråtejordet skole
BARNEHAGE barnehage %BYA07 = 25
Niels Høgghs vei
0
100
200 meter
6648800
6648700
6648600
6648500
6648400
6648300
6648200
6648100
6648000
611300
611400
611500
611600
611700
611800
611900
612000
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag for 78/1681/0/49

Reguleringsplanforslag over grunnen
- Planforslag over grunnen
- Mindre reguleringsendring over grunnen

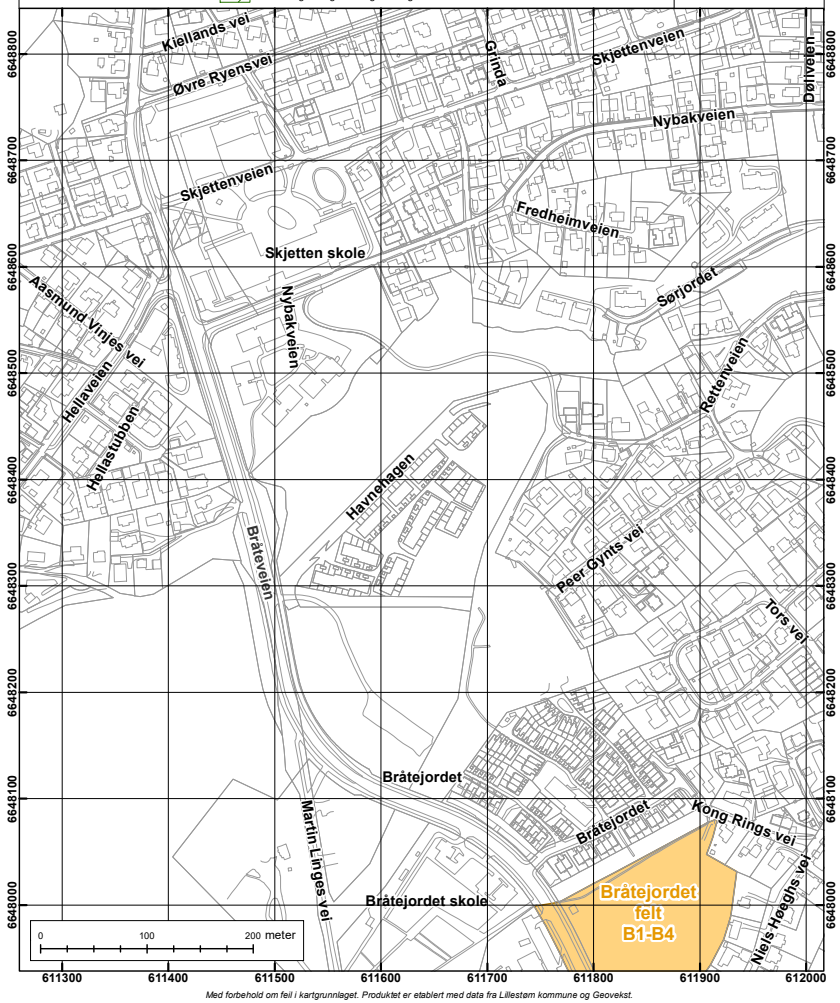
Reguleringsplanforslag på grunnen
- Planforslag på grunnen
- Mindre reguleringsendring på grunnen

Reguleringsplanforslag under grunnen
- Planforslag under grunnen
- Mindre reguleringsendring under grunnen

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:4 000
1 cm = 40 meter
Produsert: 28.03.2023



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0159/23 . Vår ref.: 2272-1-134 Dato: 17.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bråtejordet B7 Boligsameie
Organisasjonsnr:	928797821
Seksjonseier:	Suleman, Romeo
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Havnehagen 64, 1465 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	78
Bnr.	1681

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93033605.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Nytt prosjekt bestående av blokk og rekkehusbebyggelse Utbygger: Mestergruppen AS v/ Bråtejordet Tomteselskap AS Garasjene inngår i næringsseksjon 186 og består av 124 plasser. Ideell eierandel i næringsseksjon nr. 186 er 1/124 pr p-plass.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg.
- El-billading v/ Omhia Charging - Ladeabonnemnt bestilles av den enkelte hos Ohmia Charging https://portal.ohmiacharging.no/ordering TV//internett er inkludert med kollektiv avtale fra Telia. Man kan velge mellom 3 alternativer: 1. TV & Strømming 50 poeng + internett 100 mbps, 2. Kun internett 750 mbps, 3. Kun TV 110 poeng.
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om avregning av energi (og kommunale avgifter, vann og avløp for blokkleilighetene). OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp, halvårlig, i juli og januar påfølgende år. Avregning vann og avløp for blokkleiligheter skjer årlig, i januar påfølgende år. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider http://www.techem.no. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem: Tlf.nr. (hverdager kl. 9-14): 22021459. E-post: kundeservice@techem.no
- Kommunale avgifter: Seksjon 1-63, rekkehus, har hver sin Kommunale vannmåler fra Kamstrup. Seksjon 1-63 faktureres hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene: Renovasjon Fastgebyr vann Fastgebyr avløp A-konto vann A-konto avløp Seksjon 64-185, blokker, har 5 felles kommunale vannmålere hvor a-konto forbruk vann- og avløp faktureres Sameiet. Fordeles på seksjon 64-185 av sameiet. Seksjon 64-185 fakturers hver for seg, direkte fra kommunen, med disse gebyrene: Renovasjon Fastgebyr vann Fastgebyr avløp.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 835,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vann/avløp	376,00	397,00 fra 01.04.2025
Fjernvarme akonto	1 062,00	
Felleskostnader	1 897,00	
TV/Bredbånd	500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	27,-
Fradragsberettigede kostnader:	34,-
Annen formue:	5 729,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld eller annet, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: bratejordet-b7@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold. Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2272
Bråtejordet B7 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Bråtejordet B7 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 kl. 18:00, Velferden Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av de stemmeberettigede.
3. Valg av protokollvitner.
4. Godkjenning av møteinnkallingen.
5. Årsrapport og årsregnskap.
6. Fastsettelse av honorarer.
7. Kameraovervåkning i garasjeanlegget.
8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass
9. Retningslinjer for private uteområder - rekkehus
10. Endring av vedtektene.
11. Valg av tillitsvalgte.

Med vennlig hilsen,
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har engasjert Atle Gulpinar fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2272 Årsrapport 2023 fra styret.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 314 500. Dette er det samme som styrehonoraret for 2022.

Sameiet er fremdeles i en oppstartsfase med mye oppfølging av leverandører, utbygger og forretningsfører. Styret har et stort ansvar og mange oppgaver, og styret mener at 314 500 kr er en rimelig godtgjørelse for arbeidet som er lagt ned.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret for 2023 holdes likt som for 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 314 500.

Sak 7

Kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å gjøre en vurdering av kameraovervåking i garasjeanlegget.

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Alle retningslinjer fra datatilsynet må etterleves.

- Kun faste kameraer benyttes
- PTZ kamera med autotracking skal ikke benyttes
- Styrbare kameraer med zoom skal ikke benyttes
- Kamera plasseres slik at kun det som er relevant overvåkes
- Opptak slettes etter maks 7 dager
- Alle områder som overvåkes må være skiltet
- Opptak må sikres da dette inneholder personinformasjon

Dette fra Datatilsynet:

Kameraovervåking skal ikke godkjennes av Datatilsynet. Den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste kravene. Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet. Kameraovervåking for sikkerhetsformål kan for eksempel ikke senere brukes til å sjekke de ansattes timelister.

2. Krav om nødvendighet

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kamera overvåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt.

Eksempler på alternative tiltak er

- fysisk sikring
- begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,
- tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold
- økt lyssetting, og
- oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til spor fri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Eksempler på tungtveiende interesser som vil kunne veie tyngre enn personvernet til de berørte, er vern av liv og helse eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning – det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden (i så fall kunne jo alle virksomheter ha brukt dette argumentet til å kameraovervåke alle områder).

Overvåking med lyd er så inngripende at det normalt ikke er tillatt. Skjult lydopptak av andres samtaler kan dessuten være straffbart.

Utredning:

1. Krav om formålsbegrensning.

Vårt formål med kameraovervåkingen er å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

2. Krav om nødvendighet.

Det har dessverre vært to påkjørsler av vår garasjeport og to påkjørsler av andre biler, i tillegg til tilfeller av oppbevaring av stjålet henger. Videre har det vært et innbrudd i en bod hvor en verdifull sykkel ble stjålet.

3. Krav om interesseovervekt.

Disse hendelsene er svært bekymringsfulle, og vi må ta nødvendige skritt for å styrke sikkerheten og forebygge lignende hendelser i fremtiden.

--

Styret har innhentet priser, og disse var over kr. 100 000,-. eks mva, noe som styret anså som for dyrt. Derfor måtte styret tenke annerledes for å få ned prisen. Det alternativet som ble foreslått var å kjøpe en kamerapakke

med NVR-opptaker og implementere dette på vårt allerede eksiterende tekniske POE-nett i garasjen, og selv stå for montering. Med denne løsningen vil prisen være ca. kr. 20 000,-. ink. mva,-. Forslag til montering av kameraer er vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å implementere kameraovervåkning i garasjen for å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

Vedlegg

2. 2024-02-12_20h21_27.jpg

Sak 8

Dobbel parkering på HC-parkeringsplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vårt garasjeanlegg så har vi 4 stk. HC-plasser til de med nedsatt funksjonsevne (plass 8, 19, 26 og 43).

Plassene er så store at det er mulig å parkere 2 biler på disse plassene.

Alle plassene tilhører sameiet og alle som har kjøpt en plass har fått tildelt en plass av Mestergruppen.

Har du HC-bevis og du har kjøpt en garasjeplass, kan du søke styret om en HC-plass så fremt det er ledig.

Vi har i dag 3 stk. HC-plasser som ikke benyttes av noen med behov for HC-plass. Styret ønsker derfor at den/de som benytter plassen til å parkere to biler må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.

Leien skal dekkes til å dekke kostnader som følger av økt slitasje ved bruk. Styret begrunner det med at det ikke medfører rettferdighet overfor andre beboere i sameie at beboer som kun har betalt for en parkering, får benytte seg av kostnadsfri parkeringsplass. Dette forutsetter at det ikke flytter inn en beboer med behov for bruk av HC-plassen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi vedtar forslaget

Forslag til vedtak

Den eller de som som benytter HC parkeringsplass i garasjen til å parkere to biler, må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.

Vedlegg

3. 2024-02-12_19h55_01.jpg

4. 2024-02-12_19h55_19.jpg

Sak 9

Retningslinjer for private uteområder - rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vedtok midlertidige retningslinjer for private utearealer for rekkehusene i 2023. Styret mener retningslinjene må vedtas av årsmøtet.

Basert på erfaring fra det siste året og innspill som har kommet fra beboere, så styret et behov for å endre på retningslinjene. Styret utarbeidet derfor et forslag til reviderte retningslinjer og sendte dette på "høring" til alle rekkehuseierne for å få innspill. Det kom 21 svar og et klart flertall støtter de foreslåtte retningslinjene.

De nye retningslinjene gir noen felles føringer for de private utearealene. Det er ønskelig med variasjon og liv, samtidig som det er viktig å sikre et ryddig helhetsinntrykk i boligsameiet. Styret mener retningslinjene gir stor grad av valgfrihet for den enkelte samtidig som vi fremdeles sikrer et grønt og åpent boligområde.

Retningslinjene inneholder bestemmelser om hekk, hageport, hagegjerde, platting og levegg, utebod og noen generelle hensyn som må tas ved blant annet beplantning og stell.

Sentrale endringer i de nye retningslinjene:
- rekkehuseiere kan sette opp gjerde i stedet for hekk, og retningslinjene er oppdatert med føringer for hvordan gjerdene skal utformes
- rekkehuseiere kan bygge ut plattingen på utsiden av stuevinduet
- utebodene kan males for å skape mer variasjon og farge i bomiljøet
- punktet om retningslinjer angående området mellom bod og gangvei fjernes for å skape mer variasjon i bomiljøet
- maksimal høyde på hekk økes fra 200 cm til 220 cm for å gi bedre innsynsskjerming. I forslaget som ble sendt til rekkehuseierne stod det 250 cm, men det kom innspill på at dette kan bli for høyt og at det kan gå utover solforholdene til naboer. Styret foreslår derfor maks 220 som en hovedregel, men at man kan søke styret om tillatelse til å ha en høyere hekk hvis man for eksempel har hage i skråning.

Forslag til vedtak

Retningslinjer for private uteområder for rekkehus vedtas.

Vedlegg

5. Retningslinjer for private uteområder - rekkehus - forslag som fremmes på årsmøtet 15.04.24.pdf

Sak 10

Endring av vedtektene.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Følgende avsnitt er endret/omformulert i vedtektene:

3-2 **Sykkelboder**

Sykkelbodene som hører til blokkene, er til for sykler og det oppfordres til at man holder det ryddig slik at alle får plass. Ikke plasser annet utstyr enn sykler i sykkelbodene, da vil dette bli fjernet.

4-2 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

1. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og har HC bevis. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede (HC bevis).

3. Den som disponerer parkeringsplass med nedsatt funksjonsevne, har kun lov til å parkere en bil på parkeringsplassen. Dersom beboer ønsker å benytte plassen til to biler, må det betales leie for parkering av bil nummer to. Styret har fastsatt leien til kr. 1000 på et skjønnsmessig grunnlag. Innkreving av leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

12. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten reguleres av de til enhver tid de gjeldende regler som følger av eierseksjonsloven.

Oppdatert vedtekt er vedlagt

Styrets innstilling
Styret har oppdatert vedtektene og endringene er presisert over.

Styrets innstilling er at vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak
Oppdaterte vedtekter for Bråtejordet B7 boligsameie vedtas

Vedlegg
6. Vedtekter 2272 Bråtejordet B7 Boligsameie 2024.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte.

Styremedlem:

Sammen med styreleder og eventuelle andre medlemmer har styremedlemmet ansvar for at selskapet utfører sine oppgaver og overholder sine plikter.

Noen oppgaver styret har ansvaret for er følgende:

- Forvaltning av selskapet
- Sørge for forsvarlig organisering av selskapet
- Fastsette planer og budsjetter
- Fastsette retningslinjer for virksomheten
- Orientere seg om selskapets økonomiske stilling.
- Påse at sameiets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll

Varamedlem:

Varamedlem er et tiltredende styremedlem, og når han fungerer vil han måtte utøve styremedlemmets funksjoner. Som varamedlem uten andre funksjoner må varamedlemmet **ut fra alle praktiske hensyn, delta på styremøtene uten stemmerett**.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på møte
  Velges for 2 år.
- Thorkild Bretteville-Jensen
  Mitt navn er Thorkild, og jeg bor i Havnehagen 40 med min samboer, Andrea, og vår datter på tre år.

  Jeg mener min økonomibakgrunn vil komme godt med i styrets arbeid fremover. Her ønsker jeg å bidra til å holde god oversikt over sameiets inntekter og utgifter, avdekke fremtidige behov og sikre at våre fellesressurser forvaltes på en ansvarlig og rettferdig måte.

  Jeg ønsker også å bidra til åpenhet og til å skape tillitt til styret gjennom jevnlig og effektiv kommunikasjon, slik at alle beboere skal være godt informert om de sakene som angår oss alle. Jeg vil også være åpen for innspill og jobbe for å finne løsninger på kort og lang sikt.
- Trygve Ole Karlsen
  Tror jeg med min bakgrunn kan bidra til at borettslaget fortsatt utvikler seg i en positiv rettninge - har generell kompetanse som kan verdiøke styrets arbeid.

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

- Varamedlem velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Erik Haugland	Havnehagen 49
Styremedlem	Nisa Saeed	Havnehagen 56
Styremedlem	Iréne Ihl-Støa	Havnehagen 48
Styremedlem	Thomas Alexander Rimereit	Havnehagen 66
Styremedlem	Kurt Eirik Restad	Postboks 6197 Etterstad
Varamedlem	Peter Stensby	Havnehagen 63

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes på e-post bratejordet-b7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bråtejordet B7 Boligsameie
Sameiet består av 185 seksjoner, 122 blokkleiligheter og 63 rekkehus.
Bråtejordet B7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928797821, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
78 1681

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

Bråtejordet B7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO.

Bygninger og forsikringer
Sameiet består av 185 eierseksjoner og sameiets bygninger er fullverdiforsikret i Gjensidige. Eventuell skade skal meldes til styret som tar kontakt med forsikringen på vegne av beboer. Forsikring av innbo og løsøre må tegnes av den enkelte sameier.

Styrets arbeid

2023 har vært et hektisk år, og under ser dere en del av tingene styret jobbet med i løpet av året.

- Styret jobbet mye med å få orden på Techem-avregningene (varme og varmtvann). Dette tok svært lang tid, krevde mye oppfølging, noe som medførte stor frustrasjon for både styret og beboere. Styret har fortløpende sendt ut informasjon på Vibbo, og dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2024. I tillegg til dette så hadde rekkehuseierne i trinn 1 fått feil type måler på varmtvann som også ble byttet.
- Vi inngikk en ny avtale for snømåking. Styret viser til eget nyhetsoppslag om dette på Vibbo.
- Nytt vaskefirma for blokkene ble startet opp og styret er fornøyde med jobben som er gjort til nå.
- Styret så på hvilke energisparingstiltak som kunne gjennomføres for å spare penger og strøm. I den anledning ble radiatorene i blokkene og sykkelbodene (fellesarealer) låst, og styrt av styret. Temperaturen i garasjen ble også satt ned til ca. 7 grader. Styret har også sett på uisolerte rør i fjernvarmesentralen da disse utgjorde betydelig varmetap. Disse er nå isolert.
- Styret har hentet inn pris på automatikk for styring av garasjeventilasjon. Hvis vi kan redusere luften i garasjen, så blir det ikke så mye luft som må varmes opp.
- Det er gjennomført garasjevask fra firmaet Garasjevask AS. Styret er veldig fornøyde med jobben og vil vurdere disse neste gang også.
- Det har blitt gjennomført rensing av avfallscontainerne som er plassert ved Havnehagen 42, slik at den sterke lukten nå er borte.
- Det ble avholdt dugnad for alle beboerne med et godt oppmøte og mange blide og arbeidsomme naboer! Hovedfokus for dugnaden var å rydde opp området ved siden av inngangen til garasjen og å gjøre grusveien bedre fremkommelig for barnevogner, sykler og rullestoler.
- Styret har leid container for blandet avfall, EE og batteri avfall.
- Styret har byttet bommen mellom Havnehagen 1 og 2 grunnet en påkjøring.
- Det knuste vinduet i blokk nr. 70 er blitt byttet.
- Det er oppmontert nytt speil innerst i garasjen.
- Det er innhentet pris/avtale på dørautomatikken.

Ellers er det en rekke løpende/faste oppgaver, for eksempel:

- Styret svarer jevnlig på henvendelser på Vibbo, og så langt har styret besvart 1855
- henvendelser.
- Styret har sendt 574 mail i 2023, dette gjelder hovedsakelig dialog med
- leverandører.
- Styret har sendt inn 72 reklamasjoner i 2023, og dette gjelder mange
- forskjellige saker i sameiet.
- Styret har bistått nyinnflyttede og beboere med forklaring på det tekniske anlegget.
- Styret jobber kontinuerlig med reklamasjoner mot AF.
- Styret jobber kontinuerlig opp mot Obos for å holde oversikt over og sikre et korrekt regnskap.

Andre påbegynte saker og fokus fremover

- Styret har gått gjennom vaktmesteravtalen og holder på med å se på hva som bør være en del av avtalen. Det kan være aktuelt å bytte firma.
- Styret skal gå gjennom skjøtselsavtalen med gartnerfirmaet, og vi kommer til å bytte leverandør da vi ikke er fornøyde med Akershusgartneren. Vi jobber med å få plass en ny avtale.
- Styret har sett på forsikringsavtalen for å se om det er mulig å få et bedre tilbud hos en annen forsikringsleverandør. Foreløpig ser det ut til at vi kan få en besparelse på rundt 100 000 kr ved å bytte forsikringsleverandør. Styret har derfor byttet forsikring fra Tryg til Gjensidige.
- Styret oppgraderer teknisk nett i garasjen og tekniske rom.
- Styret skal i gang med arbeidet knyttet til fartsdumper i garasjen etter jul.
- Det har vært en vannlekkasje i hovedtavle rommet som er veldig kritisk, AF kunne ikke si noe om hvor vannet kom fra da det ikke er noen vannrør i dette rommet. Styret har installert en vannvakt for overvåkning i tilfelle dette skjer igjen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter var til sammen kr 4 973 000.

Kostnader
Driftskostnadene var til sammen kr 4 431 677.
Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og økte strømpriser.

Resultat
Årets overskudd ble på kr 541 323 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 541 323.

Det er i 2023 ikke foretatt vesentlige påkostninger eller investering. Internett og TV gjennom Telia er utbedret og har fått økt hastighet og bedre stabilitet. Kostnaden ved dette ble dekket over fellesutgiftene.

Det vises til årsregnskapet med noter for en fullstendig oversikt de enkelte poster.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune
Vann- og avløpsgebyret har hatt en betydelig økning i 2023. Lillestrøm kommune har også i 2024 satt opp alle gebyrer. For eksempel så vil det bli en økning på 47.7% på fast gebyr vann.

Satser fra 2022 til 2023.

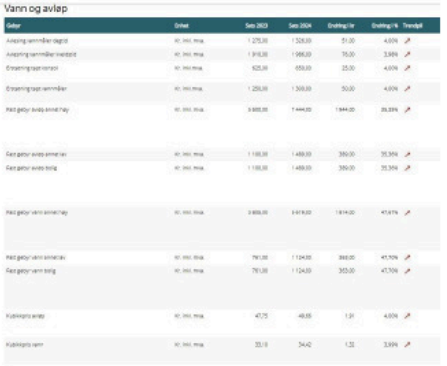
Lillestrøm kommune

Søk...

Gebyr	Enhet	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Trendpil
Erstatning tapt vannmåler	Kr. inkl. mva.	1 250,00	1 250,00	0,00	0,00%	↘
Fast gebyr avløp annet hav	Kr. inkl. mva.	5 236,88	5 500,00	263,12	5,02%	↗
Fast gebyr avløp annet lav	Kr. inkl. mva.	1 047,38	1 100,00	52,62	5,02%	↗
Fast gebyr avløp bolig	Kr. inkl. mva.	1 047,38	1 100,00	52,62	5,02%	↗
Fast gebyr vann annet hav	Kr. inkl. mva.	3 625,00	3 805,00	180,00	4,97%	↗
Fast gebyr vann annet lav	Kr. inkl. mva.	725,00	761,00	36,00	4,97%	↗
Fast gebyr vann bolig	Kr. inkl. mva.	725,00	761,00	36,00	4,97%	↗
Kubikkpris avløp	Kr. inkl. mva.	39,80	47,75	7,95	19,97%	↗
Kubikkpris vann	Kr. inkl. mva.	25,74	33,10	7,36	28,59%	↗

Satser fra 2023 til 2024.

Vann og avløp



Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Vi har byttet forsikringsselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet B7 Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige.

- Rekkehus har polisenummer: 93033605
- Blokker har polisenummer: 93146560
- Garasje har polisenummer: 93146575

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no og styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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,

Penneo Dokumentnøkkel: ES7E7-DNIUB-D7CEA-GPNEF-3ZI4Y-3UKAY

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ES7E7-DNIUB-D7CEA-GPNEF-3ZI4Y-3UKAY

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 316 079	3 490 040	4 973 000	4 875 000
Andre inntekter	3	710 502	9	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 026 581**	**3 490 049**	**4 973 000**	**4 875 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 344	-11 280	-26 000	-45 000
Styrehonorar	5	-326 545	-80 000	-315 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-17 930	-17 076	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-262 600	-140 729	-280 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-33 875	-22 793	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 341 535	-531 275	-1 310 000	-1 635 000
Forsikringer		-532 413	-220 281	-260 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-1 228 075	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 275 925	-203 900	-210 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-770 652	-614 126	-886 177	-920 000
Andre driftskostnader	11	-1 881 604	-534 584	-1 134 500	-1 275 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 715 498**	**-2 376 044**	**-4 431 677**	**-5 235 500**
DRIFTSRESULTAT		**-688 918**	**1 114 005**	**541 323**	**-360 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 305	1 830	0	50 000
Finanskostnader	13	-26 260	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-21 955**	**1 830**	**0**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**-710 873**	**1 115 835**	**541 323**	**-310 500**
Overføringer:					
Til/Fra opptjent egenkapital		-710 873	1 115 835		

BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 600	4 234
Kundefordringer		6 578	29 755
Forskuddsbetalte kostnader		258 219	0
Andre kortsiktige fordringer	14	851 701	6 543
Energiavregning		0	906 252
Driftskonto OBOS-banken		583 671	1 130 251
SUM OMLØPSMIDLER		**1 741 769**	**2 077 036**
SUM EIENDELER		**1 741 769**	**2 077 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	404 962	1 115 835
SUM EGENKAPITAL		**404 962**	**1 115 835**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272 380	75 986
Leverandørgjeld		1 064 427	881 164
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 336 807**	**961 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 741 769**	**2 077 036**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 12.03.2024
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Erik Haugland/s/ Nisa Saeed/s/ Irene Ihl-Støa/s/

Kurt Eirik Restad/s/ Thomas Alexander Rimereit/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kvartalsvis	2 229 630
Felleskostnader	1 699 414
TV/Bredbånd	603 900
Fjernvarme akonto OKT-DES	482 544
Fjernvarme akonto OKT-DES	421 524
TV/Bredbånd	303 606
Akonto vann/avløp	298 784
Garasjeleie	150 530
Startkapital	88 605
Startkapital	49 818
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 328 355**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-7 245
Fjernvarme akonto	-3 780
TV/Bredbånd	-1 251
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 316 079**

Fritak for felleskostnader som følge av vannlekkasje

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Akonto vann/avløp 1.halvår 2023	710 395
Regnskapskorrigeringer	107
SUM ANDRE INNTEKTER	**710 502**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 344
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 344**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 326 545.
Av dette er kr 12 045 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 382, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 930.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-217 536
Drift/vedlikehold VVS	-499 997
Drift/vedlikehold elektro	-26 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-232 610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 068
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-9 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 341 535**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 228 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 228 075**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-248 372
Fjernvarme	-1 027 553
SUM ENERGI / FYRING	**-1 275 925**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 896
Driftsmateriell	-10 284
Vaktmestertjenester	-89 343
Renhold ved firmaer	-290 350
Snørydding	-906 107
Gressklipping	-274 961
Andre fremmede tjenester	-239 183
Kontor- og datarekvisita	-40 972
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 382
Andre kontorkostnader	-1 990
Telefon/bredbånd	-10 401
Bank- og kortgebyr	-4 434
Velferdskostnader	-3 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 881 604**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 434
SUM FINANSINNTEKTER	**4 305**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-14 814
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 446
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 260**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregnet fjernvarme for 2022 og frem til okt 2023	682 023
Egenandel, viderefakturert i 2024	10 000

Techem Norge AS, gjelder 2024	159 678
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**851 701**

NOTE 15
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	IB	Endring	UB
Avdeling blokk	-1 296 017	759 700	-536 317
Avdeling Garasje	0	-47 770	-47 770
Avdeling rekkehus	180 181	-1 057	179 124
SUM EGENKAPITAL	-1 115 835	710 873	-404 962

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Viser for øvrig til avdelings regnskap som følger vedlagt under, som viser fordeling av kostnader mellom blokkleiligheter, rekkehus og garasje i året som har gått.

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	REZ272	BLZ272	GAZ272	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	**2 561 893**	**3 603 656**	**150 530**	**6 316 079**
ANDRE INNTEKTER	**0**	**710 502**	**0**	**710 502**
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 561 893**	**4 314 158**	**150 530**	**7 026 581**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	**-23 924**	**-20 420**	**0**	**-44 344**
STYREHONORAR	**-176 171**	**-150 374**	**0**	**-326 545**
REVISJONSHONORAR	**-6 276**	**-11 655**	**0**	**-17 930**
FORR.FØRERHONORAR	**-141 673**	**-120 927**	**0**	**-262 600**
KONSULENTHONORAR	**-15 409**	**-18 466**	**0**	**-33 875**
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-283 033**	**-992 422**	**-66 080**	**-1 341 535**
FORSIKRINGER	**-273 646**	**-258 767**	**0**	**-532 413**
KOMMUNALE AVGIFTER	**0**	**-1 228 075**	**0**	**-1 228 075**
ENERGI / FYRING	**-571 485**	**-704 440**	**0**	**-1 275 925**
KABEL- / TV-ANLEGG	**-311 128**	**-459 524**	**0**	**-770 652**
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-752 732**	**-1 092 192**	**-36 680**	**-1 881 604**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-2 555 475**	**-5 057 263**	**-102 760**	**-7 715 498**
DRIFTSRESULTAT:	**6 418**	**-743 105**	**47 770**	**-688 918**
FINANSINNTEKTER	**2 100**	**2 204**	**0**	**4 305**
FINANSKOSTNADER	**-7 461**	**-18 799**	**0**	**-26 260**
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-5 360**	**-16 595**	**0**	**-21 955**
RESULTAT	**1 057**	**-759 700**	**47 770**	**-710 873**

Fordeling av kostnader mellom avdelingene er regulert av sameiets vedtekter.

Forsikring

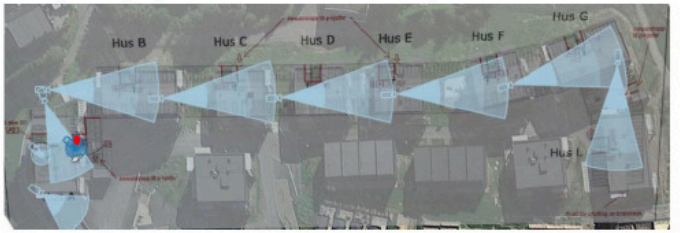
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige.

- Rekkehus har polisenummer: 93033605
- Blokker har polisenummer: 93146560
- Garasje har polisenummer: 93146575

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no og styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 7. Kameraovervåkning i garasjeanlegget.



Vedlegg 3 til sak 8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass



Vedlegg 4 til sak 8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass



Retningslinjer for private uteområder i rekkehusene

Hekk, gjerde og hageport

Seksjonseiere kan sette opp hekk eller gjerde langs egen tomtegrense. Retningslinjene under gjelder.

Hekk
Hver enkelt rekke kan selv bestemme hva slags type hekk som skal settes opp. Hele rekken må velge samme plantetype og høyde på den hekken som er på utsiden av stuevinduene.

Maks høyde som er tillatt på hekken på utsiden av stuevinduet er 220 cm. Rekkehus med hage i skråning eller som har andre hensyn som tilsier at hekken bør være høyere kan søke styret om tillatelse til å sette opp høyere hekk.

Ved ønske om å sette opp hekk mellom to rekkehus, se punkt 1 i de generelle retningslinjene på siste side.

Enderekkehus må sørge for at beplantningen er så lav at alle kan gå, sykle og kjøre trygt forbi eiendommen (se også siste side).

Seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av hekken. Hekken skal holdes pen og ryddig, og skal trimmes og beskjæres ved behov. Styret kan pålegge vedlikehold av hekken.

Hageport
Det er tillat med hageport langs hekken. Hageporten skal være:
- maks 120 cm høy
- enten trefarget eller være malt i en av fargene på huset. Hele rekken må velge samme farge og utforming på hageporten.
- stakitt med smale planker, se bilde under. Enten spisse eller buede kanter på toppen.



Hagegjerde

Seksjonseiere kan sette opp hagegjerde. Hagegjerdet skal være:
- maks 100 cm høyt
- enten trefarget eller være malt i en av fargene på huset. Hele rekken må velge samme farge og utforming på gjerdet.
- stakitt med smale planker og godt med luft mellom plankene for å sikre et åpent inntrykk, se bilde under. Enten spisse eller buede kanter på toppen.



Platting og levegg

Seksjonseier kan bygge ut egen platting. Følgende retningslinjer gjelder:

- Platting og levegg skal ha samme utforming, farge og materiale som eksisterende platting.
- Levegg kan ikke forlenges, da dette går utover utsikten og solforholdene til naboene.
- Platting må påsettes sidebord slik at det blir en pen avslutning på forlenget platting.
- For rekkehus som har naboer som ligger lavere i terrenget og hvor det er høydeforskjeller på gresset, kan plattingen kun bygges ut på det flate terrenget mot nabogrensen. Årsaken til dette er å unngå ulemper for naboene ved at plattingen må bygges opp mot tomtegrensen.
- For de som har private hager med mye helning/i skråning (altså helning utover fra husfasaden og mot tomtegrensen), vil all utbygging av platting over 0,5 meter fra bakken være søknadspliktig. All utbygging som er søknadspliktig til kommunen må også godkjennes av styret.

For rekkehusene som har hage ut mot Havnehagen, gjelder byggegrense på 15 meter fra kommunal vei. Disse rekkehusene må derfor søke kommunen om dispensasjon fra byggegrensen dersom man ønsker å bygge ut plattingen. Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for å søke og for å dekke kostnadene ved å søke.

Utebod

For å skape mer farge i bomiljøet kan private uteboder som i dag er mørkegrå males. Fargen må være den samme fargen som farge nummer to på huset, altså rød, grønn, okergul, hvit eller lysegul. Der to boder henger sammen, må begge males. Det oppfordres til at hele rekken velger å male.

Seksjonseier er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av arbeidet.

Generelle bestemmelser

1. Beplantning eller oppsett av møbler/solskjerming som går vesentlig ut over sikt eller solforhold for andre seksjonseiere kan kun settes opp etter skriftlig samtykke fra berørte seksjoner og må godkjennes av styret.

2. De private uteareale ne skal av hensyn til naboer holdes ryddige og vedlikeholdes slik at det ikke er til ulempe for andre seksjonseiere. Eksempler på hva som er ulempe i denne sammenhengen er for eksempel manglende stell og klipping, slik at hagen er overgrodd/ustelt. Ved manglende skjøtsel vil sameiet kunne pålegge at beplantningen vedlikeholdes/beskjæres, og om nødvendig utføre manglende vedlikehold for seksjonseiers regning.

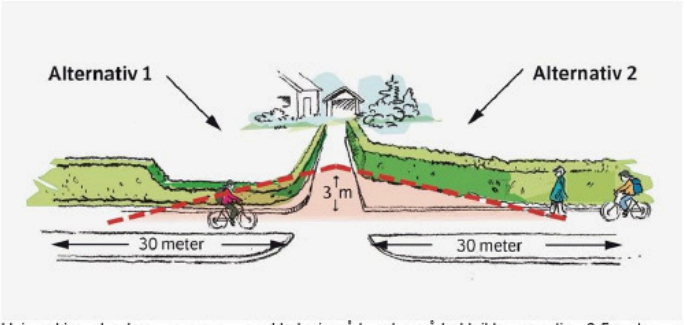
3. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde sitt private uteareal, og for kostnadene ved vedlikeholdet.

Trafikksikkerhet og høyde på hekk

Hvis tomtegrensen din går ut mot avkjørsel som krysser gang- og sykkelvei, må høyden på hekk ikke overstige 0,5 meter over gateplan i frisiktsonen.

Klipp enten hekken din slik at den er lavere enn 0,5 meter (alternativ 1), eller flytt hekken utenfor frisiktsonen. Frisiktsonen er merket med rosa i illustrasjonen (alternativ 2).

Det må være 3 meter fri sikt inn i avkjørselen. Det betyr at når du står 3 meter inn i avkjørselen, skal du kunne se midten på gang- og sykkelveien 30 meter til hver side.



Hvis avkjørselen krysser gang- og sykkelvei, må høyden på hekk ikke overstige 0,5 meter over gateplan i frisiktsonen. Foto: Statens vegvesen

VEDTEKTER

for

Bråtejordet B7 boligsameie
org. nr. 928 797 821

Vedtektene er oppdatert/endret til årsmøtet 15.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bråtejordet B7 Boligsameie, og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
1. Sameiet består av 122 boligseksjoner fordelt på 10 blokker, og 63 boligseksjoner fordelt 11 rekker, og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 78, bnr. 1681 i Lillestrøm kommune.

2. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
   - bod,
   - private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk
1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

3. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (garasje) fastsettes en vektet sameierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
1. Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

2. Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan hen gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

3. Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

   Dette gjelder tiltak som:
   Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

6. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel eller privat hageareal til den enkelte seksjon.
   Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

7. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 6 avsnitt 2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

8. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Sykkelboder

Sykkelbodene som hører til blokkene, er til for sykler og det oppfordres til at man holder det ryddig slik at alle får plass. Ikke plasser annet utstyr enn sykler i sykkelbodene, da vil dette bli fjernet.

3-3 Enerett til bruk

1. Ihht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjoner i rekkehus Snr [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte privat hageareal som markert på vedlegg 1.

2. Ihht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har følgende seksjoner i [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte sportsbod som markert på vedlegg 2.

3. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor privat uteareal og eller bod tillegges seksjonene som enerett til bruk som tilleggsareal i grunn.

3-4 Ordensregler og dyrehold

1. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 186 (Bråtejordet B7 Garasjesameie), i garasjekjeller under bebyggelsen.

4-2 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-3 Rettslig disposisjonsrett

1. Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, Bråtejordet B7 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 1.

2. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Bråtejordet B7 Boligsameie. P-plass med tilknyttet bod kan ikke avhendes hver for seg. Dette gjelder p-plass nr. x,x,x,x Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

3. Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr punkt 2.

4. Det er ikke tillatt for uvedkommende å parkere inne på eiendommen. Dette vil medføre borttauing på egen regning og ansvar.

4-3 Kostnadsfordeling

1. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

2. Dette gjelder for eksempel kostnader til:
   - snørydding/feiing
   - rengjøring av garasjekjeller
   - reparasjon av garasjeport
   - forsikring
   - strøm
   - kjøre- og adkomstarealer
   - ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
   - andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

3. Felleskostnader for p-plass skal innbetales av sameiere i næringsseksjon 186 til Bråtejordet B7 Boligsameie.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

1. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og har HC bevis. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede (HC bevis).

2. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

3. Den som disponerer parkeringsplass med nedsatt funksjonsevne, har kun lov til å parkere en bil på parkeringsplassen. Dersom beboer ønsker å benytte plassen til to biler, må det betales leie for parkering av bil nummer to. Styret har fastsatt leien til kr. 1000 på et skjønnsmessig grunnlag. Innkreving av leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene.

4. Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

   - inventar
   - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
   - apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
   - skap, benker, innvendige dører med karmer
   - listverk, skillevegger, tapet
   - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
   - vegg-, gulv- og himlingsplater
   - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
   - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

12. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten reguleres av de til enhver tid de gjeldende regler som følger av eierseksjonsloven.

5-2 **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Næringsseksjon (garasje) skal ikke regnes med i sameierbrøk for fordeling av felleskostnader. Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-122) eller til rekkehusene (snr. 122-185). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

3. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

5. Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 186. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

6. Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

7. Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

    - Garasjeportanlegget og dets styring.
    - Manøvreringsareal i garasjekjeller.
    - Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
    - Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
    - Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
    - Nødvendige forsikringer.

8. Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

9. Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

10. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.

11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Minst to av plassene i styret skal være forbeholdt medlemmer fra rekkehus og minst to plasser skal være forbeholdt medlemmer fra blokkene

2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

3. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

3. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst

to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   - behandle styrets årsrapport
   - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   - velge styremedlemmer
   - behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

1. I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

   - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
   - Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
   - endring av vedtektene
   - Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

2. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
   - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   - oppløsning av sameiet
   - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
   - tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

2. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Bråtjordet B7 Garasjesameie (næringsseksjon nr 186)

1. Parkeringskjeller består av ca 107 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/107 del av seksjonsnummer 186.

2. Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

3. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

4. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

5. For garasjeseksjonen, Bråtejordet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bråtejordet B7 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 186, med mindre Bråtejordet B7 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

6. Parkering skal kun skje på de oppmerkede plassene. Annen transport som krever stopp utenom parkeringsplassen må kun skje i kortest mulig tidsrom for av -og pålessing uten å hindre den øvrige ferdsel.

11-2 Pliktig medlemskap i Bråtejordet B7 Driftsforening/ Utomhussameie

1. Utomhusareal innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 i Lillestrøm kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 som vist på tegning (Vedlegg X), skal være til felles bruk for boligprosjektene som etableres.

2. Utomhusarealet vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor Bråtejordet Felt B7 og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene, Bråtejordet B7 Utomhussameie, alternativt kan utomhusarealet bli overskjøtet til driftsforening som etableres.

3. For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusområder som vist på vedlegg (x) etableres Bråtejordet B7 Driftsforening.

4. Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Bråtejordet B7 Driftsforening/Utomhussameie.

5. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie. Rett og plikt til medlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 2272 **Selskapsnavn:** Bråtejordet B7 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte Bråtejordet B7 Boligsameie

Organisasjonsnummer:
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Velferden Strømmen.

Antall stemmeberettigede som deltok:
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Valg av møteleder.

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

Styrets innstilling
Styret har engasjert Atle Gulpinar fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak:
Atle Gulpinar er møteleder.

✓

Godkjenning av de stemmeberettigede.

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

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

✓

Valg en til å føre protokoll og protokollvitner.

Valg av en til å føre protokoll og eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Martine Engeset og Ole Marius Bratlie foreslått.

✓

Godkjenning av møteinnkallingen.

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓

Årsrapport og årsregnskap.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

✓ **Under forutsetning av at tallene i kommentarer til regnskap oppdateres/legges riktig inn.**

Fastsettelse av honorarer.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 314 500. Dette er det samme som styrehonoraret for 2022.

Sameiet er fremdeles i en oppstartsfase med mye oppfølging av leverandører, utbygger og forretningsfører. Styret har et stort ansvar og mange oppgaver, og styret mener at 314 500 kr er en rimelig godtgjørelse for arbeidet som er lagt ned.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonoraret for 2023 holdes likt som for 2022.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 314 500.

✓

Kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å gjøre en vurdering av kameraovervåking i garasjeanlegget.

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Alle retningslinjer fra datatilsynet må etterleves.

- Kun faste kameraer benyttes
- PTZ kamera med autotracking skal ikke benyttes
- Styrbare kameraer med zoom skal ikke benyttes
- Kamera plasseres slik at kun det som er relevant overvåkes
- Opptak slettes etter maks 7 dager
- Alle områder som overvåkes må være skiltet
- Opptak må sikres da dette inneholder personinformasjon

Transaksjon 09222115557515267574 Signert AG, MLE, OB

Dette fra Datatilsynet:
Kameraovervåking skal ikke godkjennes av Datatilsynet. Den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste kravene. Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet. Kameraovervåking for sikkerhetsformål kan for eksempel ikke senere brukes til å sjekke de ansattes timelister.

2. Krav om nødvendighet

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kamera overvåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt.

Eksempler på alternative tiltak er

- fysisk sikring
- begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,
- tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold
- økt lyssetting, og
- oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til spor fri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Eksempler på tungtveiende interesser som vil kunne veie tyngre enn personvernet til de berørte, er vern av liv og helse eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning – det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden (i så fall kunne jo alle virksomheter ha brukt dette argumentet til å kameraovervåke alle områder).

Overvåking med lyd er så inngripende at det normalt ikke er tillatt. Skjult lydopptak av andres samtaler kan dessuten være straffbart.

Utredning:

1. Krav om formålsbegrensning.

Vårt formål med kameraovervåkingen er å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

Krav om nødvendighet.

Det har dessverre vært to påkjørsler av vår garasjeport og to påkjørsler av andre biler, i tillegg til tilfeller av oppbevaring av stjålet henger. Videre har det vært et innbrudd i en bod hvor en verdifull sykkel ble stjålet.

Krav om interesseovervekt.

Disse hendelsene er svært bekymringsfulle, og vi må ta nødvendige skritt for å styrke sikkerheten og forebygge lignende hendelser i fremtiden.

Styret har innhentet priser, og disse var over kr. 100 000,-. eks mva, noe som styret anså som for dyrt. Derfor måtte styret tenke annerledes for å få ned prisen. Det alternativet som ble foreslått var å kjøpe en kamerapakke med NVR-opptaker og implementere dette på vårt allerede eksiterende tekniske POE-nett i garasjen, og selv stå for montering. Med denne løsningen vil prisen være ca. kr. 20 000,-. ink. mva,-. Forslag til montering av kameraer er vedlagt.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å implementere kameraovervåkning i garasjen for å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

✓ Med overveldende flertall.

Dobbel parkering på HC-parkeringsplass

I vårt garasjeanlegg så har vi 4 stk. HC-plasser til de med nedsatt funksjonsevne (plass 8, 19, 26 og 43).

Plassene er så store at det er mulig å parkere 2 biler på disse plassene.

Alle plassene tilhører sameiet og alle som har kjøpt en plass har fått tildelt en plass av Mestergruppen.

Har du HC-bevis og du har kjøpt en garasjeplass, kan du søke styret om en HC-plass så fremt det er ledig.

Vi har i dag 3 stk. HC-plasser som ikke benyttes av noen med behov for HC-plass. Styret ønsker derfor at den/de som benytter plassen til å parkere to biler må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.

Leien skal dekkes til å dekke kostnader som følger av økt slitasje ved bruk. Styret begrunner det med at det ikke medfører rettferdighet overfor andre beboere i sameie at beboer som kun har betalt for en parkering, får benytte seg av kostnadsfri parkeringsplass. Dette forutsetter at det ikke flytter inn en beboer med behov for bruk av HC-plassen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi vedtar forslaget

Forslag til vedtak:
Den eller de som som benytter HC parkeringsplass i garasjen til å parkere to biler, må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.

✓

Retningslinjer for private uteområder - rekkehus

Styret vedtok midlertidige retningslinjer for private utearealer for rekkehusene i 2023. Styret mener retningslinjene må vedtas av årsmøtet.

Basert på erfaring fra det siste året og innspill som har kommet fra beboere, så styret et behov for å endre på retningslinjene. Styret utarbeidet derfor et forslag til reviderte retningslinjer og sendte dette på "høring" til alle rekkehuseierne for å få innspill. Det kom 21 svar og et klart flertall støtter de foreslåtte retningslinjene.

De nye retningslinjene gir noen felles føringer for de private utearealene. Det er ønskelig med variasjon og liv, samtidig som det er viktig å sikre et ryddig helhetsinntrykk i boligsameiet. Styret mener retningslinjene gir stor grad av valgfrihet for den enkelte samtidig som vi fremdeles sikrer et grønt og åpent boligområde.

Retningslinjene inneholder bestemmelser om hekk, hageport, hagegjerde, platting og levegg, utebod og noen generelle hensyn som må tas ved blant annet beplantning og stell.

Sentrale endringer i de nye retningslinjene:
- rekkehuseiere kan sette opp gjerde i stedet for hekk, og retningslinjene er oppdatert med føringer for hvordan gjerdene skal utformes
- rekkehuseiere kan bygge ut plattingen på utsiden av stuevinduet
- utebodene kan males for å skape mer variasjon og farge i bomiljøet
- punktet om retningslinjer angående området mellom bod og gangvei fjernes for å skape mer variasjon i

- maksimal høyde på hekk økes fra 200 cm til 220 cm for å gi bedre innsynsskjerming. I forslaget som ble sendt til rekkehuseierne stod det 250 cm, men det kom innspill på at dette kan bli for høyt og at det kan gå utover solforholdene til naboer. Styret foreslår derfor maks 220 som en hovedregel, men at man kan søke styret om tillatelse til å ha en høyere hekk hvis man for eksempel har hage i skråning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak
Retningslinjer for private uteområder for rekkehus vedtas.
✗

Forslag til vedtak
Retningslinjer for private uteområder for rekkehus vedtas. Maksimal høyde på hekk forblir 200 cm.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Endring av vedtektene.

Følgende avsnitt er endret/omformulert i vedtektene:

Sykkelboder

Sykkelbodene som hører til blokkene, er til for sykler og det oppfordres til at man holder det ryddig slik at alle får plass. Ikke plasser annet utstyr enn sykler i sykkelbodene, da vil dette bli fjernet.

Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og har HC bevis. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede (HC bevis).

Den som disponerer parkeringsplass med nedsatt funksjonsevne, har kun lov til å parkere en bil på parkeringsplassen. Dersom beboer ønsker å benytte plassen til to biler, må det betales leie for parkering av bil nummer to. Styret har fastsatt leien til kr. 1000 på et skjønnsmessig grunnlag. Innkreving av leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene.

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten reguleres av de til enhver tid de gjeldende regler som følger av eierseksjonsloven.

Oppdatert vedtekt er vedlagt

Styrets innstilling
Styret har oppdatert vedtektene og endringene er presisert over.

Styrets innstilling er at vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak:
Oppdaterte vedtekter for Bråtejordet B7 boligsameie vedtas
✓

Valg av tillitsvalgte.

Styremedlem:

Sammen med styreleder og eventuelle andre medlemmer har styremedlemmet ansvar for at selskapet utfører sine oppgaver og overholder sine plikter.

Noen oppgaver styret har ansvaret for er følgende:

- Forvaltning av selskapet
- Sørge for forsvarlig organisering av selskapet
- Fastsette planer og budsjetter
- Fastsette retningslinjer for virksomheten
- Orientere seg om selskapets økonomiske stilling.
- Påse at sameiets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll

Varamedlem er et tiltredende styremedlem, og når han fungerer vil han måtte utøve styremedlemmets funksjoner. Som varamedlem uten andre funksjoner må varamedlemmet **ut fra alle praktiske hensyn, delta på styremøtene uten stemmerett**.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole-Marius Bratlie
Thorkild Bretteville-Jensen
Trygve Ole Karlsen
Kari Reinset

Følgende stilte til valg:
Ole-Marius Bratlie
Thorkild Bretteville-Jensen
Trygve Ole Karlsen
Kari Reinset

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515267574

Dokument

2272 Bråtejordet Sameie 15.04.24 protokoll
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-15 19:42:46 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-04-15 20:50:33 CEST (+0200)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Signert 2024-04-15 19:42:46 CEST (+0200)

Martine Lindeng Engeset (MLE)

Signert 2024-04-15 20:10:29 CEST (+0200)

Ole-Marius Bratlie (OB)

Signert 2024-04-15 20:50:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bråtejordet B7 Boligsameie

Møtedato: 13.04.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Skjetten Skole

Til stede: 44 seksjonseiere, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Christine Gjelseth.

---

1. Konstituering/godkjennelse av møteinnkalling

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Atle Gulpinar foreslått.
Vedtak: Valgt.

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitne ble Klemet Mikkel Buljo og Ardit Ahmetaj foreslått.
Vedtak: Valgt.

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

3. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har til nå ligget i nedre sjiktet av vanlige satser for boligsameier av denne størrelsen. Det er et betydelig arbeid å sitte i et nyopprettet sameie som krever at det brukes mye tid på drift og vedlikehold, og sammensetningen av sameiet i blokker og rekkehus gjør arbeidet mer omfattende.
Styret foreslår derfor å øke honoraret fra 900 kr til 1 700 kr per boenhet for å kompensere for arbeidet som legges ned.

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 314 500.

Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Uforsvarlig kjøring i parkeringshuset og Havnehagen
Forslag fremmet av: Terje Trangsrud

Man opplever stadig at det kjøres veldig fort i parkeringshuset (og forsåvidt også i Havnehagen..), er det mulig med noen tiltak i så måte?

Styrets innstilling
Styret foreslår å montere 3 stk. fartsdumper i garasjen, for å sikre en tryggere ferdsel for alle inne i garasjeanlegget. Styret har vært i kontakt med Lillestrøm kommune angående fartsdumper langs Havnehagen. Kommunen har utført fartsmålinger som viste at gjennomsnittsfart på måletidspunktene var 28,5 km/t. Styret er kjent med at det ofte kjøres veldig fort langs veien, og vil fortsette dialogen med kommunen og forhåpentligvis få på plass en løsning etter hvert.

Forslag til vedtak
Styret vurderer tiltak for å begrense fart på kjøretøy i garasjen og Havnehagen

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

6. Kameraovervåkning i garasjeanlegget. Forslag fra styret.

Sameiet har opplevd flere tilfeller av skader/innbrudd i garasjeanlegget:
- et innbrudd i bod
- påkjørsel av kant og skilt ved innkjøringen
- en påkjøring av porten
- to påkjøring av bil

Det har tidligere blitt foreslått å sette opp kameraovervåkning i garasjeanlegget for å sikre et trygt bomiljø. Ettersom det nå er flere tilfeller av tyverier og skader, ønsker styret å gå videre med en vurdering av kameraovervåkning.

All form for kameraovervåking må være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Det må også gjennomføres en vurdering etter personopplysningsloven og det må være tungtveiende grunner for å kunne sette opp kameraovervåkning. Kameraovervåking er et svært inngripende tiltak overfor beboere i et sameie, og vil fange opp alle som bor og beveger seg i området, selv om overvåkingen er begrenset til et mindre område (altså garasjeanlegget).

Styret vil sannsynligvis trenge juridisk bistand til å vurdere dette spørsmålet, noe som vil medføre kostnader. Før styret går videre og får bistand til å gjøre en grundig juridisk vurdering av saken, er det derfor ønskelig å avklare om det er tilstrekkelig tilslutning i sameiet for å kameraovervåkning.

Dersom denne saken får flertall, vil saken tas opp igjen i et ekstraordinært årsmøte når vurderingen er gjennomført.

Forslag til vedtak
Styret får i oppdrag/fullmakt til å gjennomføre en vurdering av kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

7. Matavfall,
Forslag fremmet av: Helene Louise Oddsett-Feingold

Det øverste søppelfeltet har 3 papp-brønner og 3 restavfall-brønner. Det bør være en brønn til matavfall der.

Styrets innstilling
Slik søppelsjaktene er satt opp nå, oppfyller vi minimumskravene til avfallshåndtering. Hvis vi endrer avfallshåndteringen fra restavfall til matavfall, vil det medføre at vi ikke lengre oppfyller minimumskravet.

Styret mener det er viktig å oppfylle kravene til avfallshåndtering og anbefaler derfor at det ikke gjøres endringer på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak
Endre den ene brønnen fra restavfall til matavfall.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

8. Oppbevaring av ski og sportsutstyr
Forslag fremmet av: Terje Trangsrud

I mangel av sportsbod så er det utfordrende med oppbevaring av skiutstyr. Et alternativ som burde være mulig er låsbare skap nederst i trappegangen (v/ inngang til garasje) Denne plassen brukes jo ikke til noe...

Styrets innstilling
Styret syntes dette er et godt forslag, og foreslår at det nye styret får i oppgave å se på hvordan dette kan løses. Det kan for eksempel settes opp låsbare skap som leies ut. Dersom årsmøtet stemmer for forslaget til beboeren, vil det neste styret komme med forslag til hvordan dette kan gjennomføres i praksis.

Forslag til vedtak
Styret vurderer alternativer for lagring av ski og sportsutstyr.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

9. Port nederst ved trinn 1
Forslag fremmet av: Sang Ngoc Le Quach

I dag opplever vi at det ofte er trafikkork ved garasjen fordi portene ved nederste gård ligger altfor tett opp mot kjøreveien. Folk som leter etter parkeringsplass langs veien, tjenesteleveranser etc. kjører hele veien ned og må snu bilen for å kjøre opp igjen.

Dette kan skape farlige situasjoner, spesielt på vinterstid med glatt føre og kan føre til både fysisk og materialistisk skade.

Flytting av bommen et par meter inn ved stien fra lekeplassen vil ikke medføre noe problem og man slipper trafikkork og skape unødige farlige situasjoner for biler og myke trafikanter.

Dette vil ikke medføre noen fare mtp oppstillingsplass til brannbiler da portene er alltid låst og blir kun åpnet av beboere som trenger å åpne den.

Styrets innstilling
Styret mener intensjonen i forslaget er god. Samtidig mener styret at det ikke er hensiktsmessig med en snuplass foran garasjen og det vil ha både praktiske, økonomiske og sikkerhetsmessige konsekvenser ved å gjennomføre et slikt tiltak. Å flytte bommen inn vil medføre at bommen vil svinge inn over brannoppstillingsplassen når bommen er åpen. Det vil sannsynligvis også være uforholdsmessig kostbart.

Styret anbefaler derfor at bommen ikke flyttes inn.

Forslag til vedtak
Vi ber derfor om at portene ved nederste gård nede blir flyttet noen meter inn frem til stien fra lekeplassen. Eventuelt opprette snuplass for bilene som kjører hele veien ned mot garasjen.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

10. Husordensregler. Sak fra styret.

Styret har oppdatert husordensreglene og endret litt på enkelte bestemmelser (hovedsakelig tydeliggjøring av intensjonen i tidligere versjon). I tillegg er det lagt til en bestemmelse om fyrverkeri.
Styrets innstilling
Styret anbefaler at husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak
Nye husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie vedtas.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Men første setning om fyrverkeri, «Beboere kan kun avfyre fyrverkeri på nyttårsaften i perioden 18:00 – 02:00.», slettes.

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Erik Haugland foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Iréne Ihl- Støa foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Nisa Saeed foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Rimereit foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Kurt Eirik Restad foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Peter Stensby foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/
_____
Møteleder og fører av protokollen

Klemet Mikkel Buljo/s/
_____
Protokollvitne

Ardit Ahmetaj/s/
_____
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Erik Haugland	Havnehagen 49	2023-2025
Styremedlem	Iréne Ihl- Støa	Havnehagen 48	2023-2024
Styremedlem	Nisa Saeed	Havnehagen 56	2023-2024
Styremedlem	Thomas Alexander Rimereit	Havnehagen 66	2023-2025
Styremedlem	Kurt Eirik Restad		2023-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Bråtejordet B7 Boligsameie

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 7. desember kl. 09:00 til 15. desember kl. 09:00.

Antall deltagere: 40 fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger. Utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS / Mestergruppen Eiendom AS som eier av seksjoner i byggetrinn 2 og 3 og ikke solgte seksjoner, 129 seksjoner.

Til sammen 169 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkalling (Flertallskrav: (normalt 50%))

Heldigitalt årsmøte pågår over flere dager. Alle kjøpere har tilgang kan delta og se saker, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon.

Utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS v/ Mestergruppen Eiendom kan stemme for ikke solgte seksjoner og seksjoner tilhørende neste byggetrinn.

Dersom det avgis mer enn en stemme pr. seksjon vil en vilkårlig stemme slettes.

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

2. Valg av møteleder (Flertallskrav: (normalt 50%))

Vedtak: Espen Jørgensen fra OBOS velges som møteleder og administrator

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

3. Valg av protokollvitne (Flertallskrav: (normalt 50%))

Vedtak: Kurt Eirik Restad fra Mestergruppen Eiendom velges som protokollvitne

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

4. Valg av revisor (Flertallskrav: (normalt 50%))

Sameiet må velge revisor. (Flertallskrav: (normalt 50%))

Som revisor for foreslås at sameiet velger BDO, PWC eller EY som OBOS har avtale med. Pris på revisortjenester er omtrent lik for selskapene.

Vedtak: BDO ble valgt

Antall stemmer for vedtak BDO: 146

Antall stemmer for vedtak PWC: 5

Antall stemmer for vedtak EY: V

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

5. Presentasjon av kandidater til styret (Flertallskrav: (normalt 50%))

Se innkalling for en kort presentasjon av sameiere som har meldt sin interesse til å sitte i styret og som stiller til valg.

Selve valget foretas i neste sak

Vedtak: Tas til etterretning

Antall stemmer for: 160

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 1

6. Valg av tillitsvalgte for 1 år

Vedtak:

Følgende ble valgt som styreleder: Christine Gjelseth

Følgende ble valgt som styremedlemmer: Steffen Olsen, Nisa Saeed, Iréne Støa og Kurt Eirik Restad

Følgende ble valgt som varamedlem: Erik Haugland

Møtet ble avsluttet 15.desember kl. 09.00

Espen Jørgensen/s/ møteleder og administrator

Kurt Eirik Restad /s/ protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Bråtejordet B7 Boligsameie

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 7. desember kl. 09:00 til 15. desember kl. 09:00.

Antall deltagere: 40 fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger. Utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS / Mestergruppen Eiendom AS som eier av seksjoner i byggetrinn 2 og 3 og ikke solgte seksjoner, 129 seksjoner.

Til sammen 169 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkalling (Flertallskrav: (normalt 50%))

Heldigitalt årsmøte pågår over flere dager. Alle kjøpere har tilgang kan delta og se saker, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon.

Utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS v/ Mestergruppen Eiendom kan stemme for ikke solgte seksjoner og seksjoner tilhørende neste byggetrinn.

Dersom det avgis mer enn en stemme pr. seksjon vil en vilkårlig stemme slettes.

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

2. Valg av møteleder (Flertallskrav: (normalt 50%))

Vedtak: Espen Jørgensen fra OBOS velges som møteleder og administrator

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

3. Valg av protokollvitne (Flertallskrav: (normalt 50%))

Vedtak: Kurt Eirik Restad fra Mestergruppen Eiendom velges som protokollvitne

Antall stemmer for: 165

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

4. Valg av revisor (Flertallskrav: (normalt 50%))

Sameiet må velge revisor. (Flertallskrav: (normalt 50%))

Som revisor for foreslås at sameiet velger BDO, PWC eller EY som OBOS har avtale med. Pris på revisortjenester er omtrent lik for selskapene.

Vedtak: BDO ble valgt

Antall stemmer for vedtak BDO: 146

Antall stemmer for vedtak PWC: 5

Antall stemmer for vedtak EY: V

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 12

5. Presentasjon av kandidater til styret (Flertallskrav: (normalt 50%))

Se innkalling for en kort presentasjon av sameiere som har meldt sin interesse til å sitte i styret og som stiller til valg.

Selve valget foretas i neste sak

Vedtak: Tas til etterretning

Antall stemmer for: 160

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 1

6. Valg av tillitsvalgte for 1 år

Vedtak:

Følgende ble valgt som styreleder: Christine Gjelseth

Følgende ble valgt som styremedlemmer: Steffen Olsen, Nisa Saeed, Iréne Støa og Kurt Eirik Restad

Følgende ble valgt som varamedlem: Erik Haugland

Møtet ble avsluttet 15.desember kl. 09.00

Espen Jørgensen/s/ møteleder og administrator

Kurt Eirik Restad /s/ protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Bråtejordet B7 Boligsameie
org. nr. 928 797 821

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 12.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Bråtejordet B7 Boligsameie. er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 122 boligseksjoner fordelt på 10 blokker, og 63 boligseksjoner fordelt 11 rekker, og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 78, bnr. 1681 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (garasje) fastsettes en vektet sameierbrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel eller privat hageareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjoner i rekkehus Snr [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte privat hageareal som markert på vedlegg 1.

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har følgende seksjoner i [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte sportsbod som markert på vedlegg 2.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor privat uteareal og eller bod tillegges seksjonene som enerett til bruk som tilleggsareal i grunn.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 186 (Bråtejordet B7 Garasjesameie), i garasjekjeller under bebyggelsen.

4-1-1 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, eller utbygger Bråtejordet Tomteselskap AS og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, Bråtejordet B7 Garasjesameie Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Bråtejordet B7 Boligsameie.

P-plass med tilknyttet bod kan ikke avhendes hver for seg. Dette gjelder p-plass nr. x,x,x,x

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr 2.avsnitt

4-3 Kostnadsfordeling
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales av sameiere i næringsseksjon 186 til Bråtejordet B7 Boligsameie.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Næringsseksjon (garasje) skal ikke regnes med i sameierbrøk for fordeling av felleskostnader.

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-122) eller til rekkehusene (snr. 122-185). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 186. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Minst to av plassene i styret skal være forbeholdt medlemmer fra rekkehus og minst to plasser skal være forbeholdt medlemmer fra blokkene

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Bråtjordet B7 Garasjesameie (næringsseksjon nr 186)
(1) Parkeringskjeller består av ca 107 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/107 del av seksjonsnummer 186.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For garasjeseksjonen, Bråtejordet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bråtejordet B7 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 186, med mindre Bråtejordet B7 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

11-2 Pliktig medlemskap i Bråtejordet B7 Driftsforening/ Utomhussameie
Utomhusareal innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 i Lillestrøm kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 som vist på tegning (Vedlegg X), skal være til felles bruk for boligprosjektene som etableres.

Utomhusarealet vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor Bråtejordet Felt B7 og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene, Bråtejordet B7 Utomhussameie, alternativt kan utomhusarealet bli overskjøtet til driftsforening som etableres.

For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusområder som vist på vedlegg (x) etableres Bråtejordet B7 Driftsforening.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Bråtejordet B7 Driftsforening/Utomhussameie. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie. Rett og plikt til medlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 – foreløpig pr januar 2022. Vil bli rettet ifbm reseksjonering av private hager – tilleggsareal i grunn



Husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Bråtejordet B 7 boligsameie.

Husordensregler er vedtatt på årsmøtet i sameiet den 12. mai 2022.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdagsfred:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

§ 3 Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Sykler, sportsutstyr og andre personlige eiendeler må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel. Det er likevel anledning til å sette barnevogner på anviste plasser under trappen i blokkene.

§ 4 Søppel og avfall

Søppelcontainerne er beregnet på vanlig husholdningsavfall, papp/papir og glass og metallemballasje. Husholdningsavfall skal være godt innpakket. Det skal ikke hensettes avfall ved siden av søppelcontainerne. Spesialavfall, farlig avfall og glass/metall m.m. kastes ved returstasjonene.

§ 5 Garasje og bod

Oppstillingsplass i garasjeanlegg skal kun benyttes til oppbevaring av kjøretøy.

Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i fellesområdene i garasjeanlegget. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Bodene er sprinklet. Det er derfor et krav om at det ikke lagres gjenstander over 1,7 meters høyde. Sprinklerhoder og tekniske føringer må ikke benyttes til å henge eller feste gjenstander i.

§ 6 Balkonger og fasader

Vis hensyn til naboene under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetting av pappemballasje eller lignende.

Parabolantenner, markiser, persienner, skilt og andre gjenstander må ikke monteres utvendig på bygningen/balkongen uten tillatelse fra styret.

§ 7 Brannvern

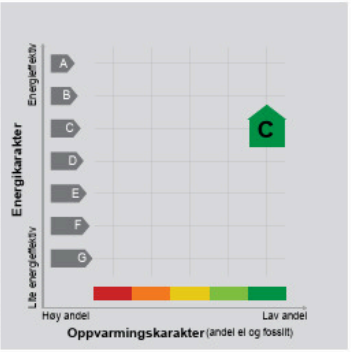
I hver leilighet er det i tillegg til sentralt brannvarslingssystem minst ett brannslokningsapparat. Beboerne er pålagt å kjenne til brannvarslingsrutinene og å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter for øvrig grenser for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjellerbod.

§ 8 Beskjeder og henvendelser

Beskjeder til beboere fra sameiets styre eller fra Obos som sameiets forretningsfører gjennom rundskriv, mail/digital kommunikasjon eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ENERGIATTEST

Adresse	Havnehagen 64
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	1681
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300842583
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	c34a90ac-6c4e-4a35-a4fe-2ee8154feed1
Dato	25.05.2023



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik 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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

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***

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0159/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Havnehagen 64 1465 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 1681, snr 134 (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