NORDVIK

Henrik Ibsens vei 125

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Henrik Ibsens vei 125

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
44	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2(3)-roms selveier med høy standard fra 2026 v/Sagelva. Sør-vestvendt balkong på 9 kvm. Heis. Garasjeplass.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 930,-**
Totalpris	**5 149 780,-**
Fellesgjeld	**32 850,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 170,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik ved Maximillian Waldø-Jensen presenterer Henrik Ibsens vei 125. En lekker og innbydende selveierleilighet med gjennomgående høy standard. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og oppleves som lys og luftig med et moderne preg. Leiligheten er nylig pusset opp i 2026.

Kort fortalt:
Romslig og pen selveierleilighet fra 2013 med høy standard
Pusset opp i 2026
Lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys
Boligen har en flott og moderne standard
Balansert ventilasjon
Stor og solrik balkong på 9 kvm
Heis i bygget
Garasjeplass med mulighet for EL
Gode oppbevaringsmuligheter - intern bod på 3 kvm og ekstern bod på 3 kvm
Nærhet til alt - både byliv og natur
Veldrevet sameie

Velkommen på visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

HENRIK IBSENS VEI 125
2.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

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




Til salgs





















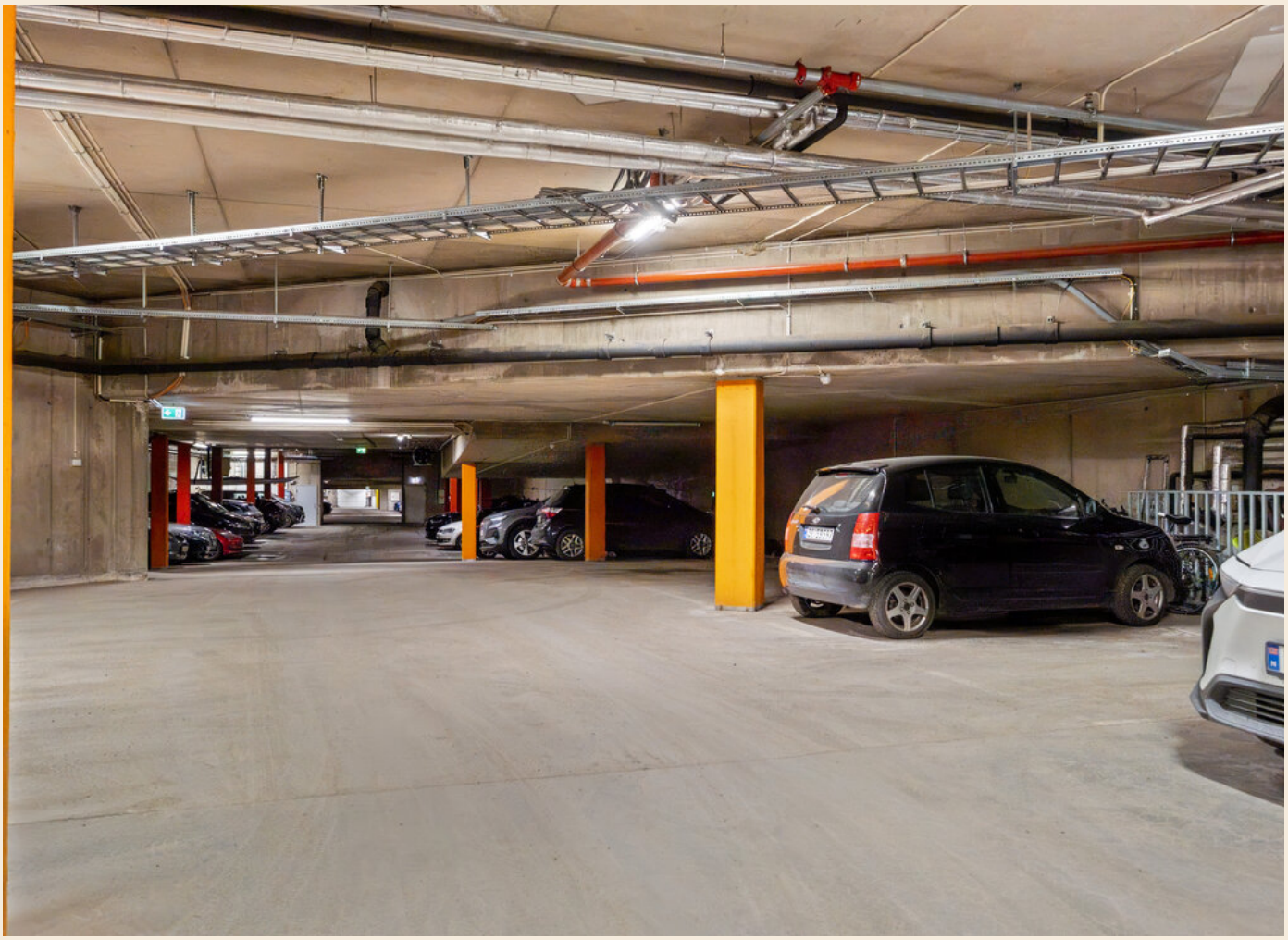
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0110/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Henrik Ibsens vei 125, 2010 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 1, snr 59 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Markus André Kalvatn

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
32 850,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 022 850,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 550,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 149 780,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 162 780,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bod og bad.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 13 kvm i felles garasje. Mulighet for å kople opp elbillader.
Interne boder: 3 kvm innvendig bod.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 249 cm i stuen.

Innhold
2. etasje: Stue, soverom, bad, kjøkken, entre, bod.

Standard
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin,

servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Entre: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Porttelefon.

Bod: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap , ventilasjonsaggregat, stoppekran og vannmåler.

Parkering
Det følger med en ekslusiv bruksrett til garasjeplass i lukket anlegg. Det er mulig å installere el-billader.

Parkering: se vedtektene, eksklusiv bruksrett som følger ved salg. Administrasjonsgebyr til forr.fører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Felleskostnad for en plass er innbakt i boligens felleskostnader. Avregningen av forbruket skjer to ganger i året. Den enkelte seksjonseier vil få tilsendt sitt eget brukernavn/passord i forkant av avregningen, slik at man kan logge seg inn og se/følge med på eget forbruket samt finne avregningen sin. Spørsmål til avregningen må rettes ISTA på tlf. 22885900. Styret eller forretningsfører kan ikke svare på spørsmål om avregningen. Eierskifteskjema fra ISTA kan hentes her: https://www.ista.com/no/nettbasertetjenester/bestill-flytteavlesning/ Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet inventar på badet (dusj, speil, vask), samt stikkontakter til svart.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS, byttet alle stikkontakter og lysbrytere / dimmere til svart. Lagt opp en ekstra kurs på kjøkkenet. Montert komfyrvakt, og stikkontakter på kjøkkenet. Montert opp lamper i stua og på soverommet, samt tatt vekk ringeklokken og plassert aktiv kabel i boks.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Proff Elektriker AS, 18. Mars 2026 - dem kontrollerte det dem satte opp og at alt funket etter dem var her og gjorde el arbeid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: - Sprekk i flis ved speil som er hengt opp - Noen steder der tidligere innredning sine hull for skruer ikke er dekket til - Fug i dusjen ved hjørnet som har sprekket litt - Fug mellom noen fliser på badet som har sprekket opp litt / blitt borte

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: Ingen feil, men har merket at det kan være litt dårlig luft på soverommet - der er det vindu og ventilasjon, men greit å merke seg.

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? Ble opplyst når jeg kjøpte boligen at det var intern bruksareal på 60 kvadratmeter, og bruksareal på 65 kvadratmeter.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Kun fellesgjeld på boligen som finn annonsen opplyser om.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Bodd her alt for kort til å vite om det foreligger noen eventuelle tanker rundt økning i fellesutgiftene i måneden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: TG2 pga alder på innfesting/skruer.
- Vinduer og dører: TG2 pga behov for justering av balkongdøren.
- Våtrom - Overflater: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga stedvis sprekker og løs flis utenfor våt sone.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Felles varmtvann.
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på badet kan kjøpes.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Alle lamper, garderobe på soverom og i gangen, møbler, TV, bilder på veggene medfølger ikke handelen med kan følge med mot et tillegg i pris.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.
- Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2000 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 170,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Akonto oppvarming kr. 737,00
Varmtvann kr. 143,00
Andel lån kr. 275,00
Felleskostnader kr. 2 531,00
TV/Internett kr. 484,00

Sameiet

Navn og orgnr.
Sagelva Boligsameie, orgnr. 911556413

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

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

Fra årsmøte 2025:
Det ble vedtatt at styret vurderer muligheten for å

etablere en bod i eksisterende bygningsmasse som kan benyttes til å reparere sykler, barnevogner, smøring av ski etc.

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

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

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

2024-2025 ble det utført:
Siden forrige årsmøte har dette vært utført:
- Vaktmestertjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner
- 3T-Bygg har skiftet plattinger rundt Industriblokka, på sør- og vest-sidene. Det er lagt rister i plattingen for å kunne føre evt framtidig flomvann ut i elva igjen.
- Balnor har skiftet plattinger på østsiden av Industriblokka (ned mot eleven)
- PBT eiendomsdrift har skiftet håndløpere i rekkehusene 71-105.
- Balnor har skiftet håndløpere i de øverste etasjene i blokkene 123 og 125 samt rømningsveier.
- Ceva har byttet ekspansjonskarene til varmeanlegget. De forrige ekspansjonskarene var ikke store nok til å håndtere volumvariasjonene i varmt kontra kaldt vann.
- Det har vært en rekke utkall på heisene i 96, 123 og 125.
- Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble steamvasket i april 2025.
- PBT eiendomsdrift har renset takrenner og fuget takluker på blokkene
- Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.
- Industriporter har utført service på garasjeporten.
- Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.
- Avløpsrør i Industriblokka: Det var skade på røret i april 2025, og det er behov for utbedringer her som er bestilt.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 32 850,-pr. 17.03.2026

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 378,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89912007

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 155 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde, rett ved Sagelva på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området byr på god offentlig kommunikasjon via buss og tog, samt kort vei til skoler på alle trinn og en rekke barnehager. Strømmen er et attraktivt sted å bosette seg, uansett alder og livssituasjon.

Servicetilbudene på Strømmen er mange, hvor Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesentre. Hit valfarter folk fra hele Romerike, og i tillegg planlegges et fantastisk badeland i tilknytning til området.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, akebakker, hesteridning, golfbane, tennisanlegg og skaterampe. Det er flere treningssentre i nærområdet, og i tilknytning til Strømmen Storsenter finner du bowlinghall. Ved Sagelva er det idyllisk tursti og Mølleparken, og langs Nitelva kan du følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser.

Områdene rundt byr på god rekreasjon i marka, samt populære badevann som Langvannet i Lørenskog og Myrdammen i Rælingen, en kort kjøretur unna. Ikke minst er det bare en sykkeltur til Nebbursvollen på Lillestrøm. Bråteskogen ligger i underkant av 2 km fra området, og er et populært turmål for store og små.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Strømmen, Extra Strømmen, Rema 1000 og Meny. Det er ca. 900 meter til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I tillegg er det kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sagdalen, som ligger ca. 550 meter fra boligen. Sagdalen stasjon ligger enda nærmere. Med bil tar det ca. 7 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog, 24 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sagdalen barneskole, Bråtejordet ungdomsskole og Strømmen videregående skole. Det er også kort vei til Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområde datert 27.01.2023. Det foreligger også ferdigattest for garsje-og bodkjeller datert 27.01.2023.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Området er regulert til grønnstruktur, boligbebyggelse mm.

Eiendommen ligger i et område med forekomst for stor mulighet for marin leire.
Eiendommen ligger i et område med akseptabel forurensing (grunnforurensning) av dagens areal- og resipientbruk.
Eiendommen ligger i nærheten av et område som ligger i aktsomhetsområde for flom.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.
- 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/
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/79/1/59:

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

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

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

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

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

20.03.2026 - Dokumentnr: 318537 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.01.2013 - Dokumentnr: 78926 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 614/82854

01.01.2020 - Dokumentnr: 1479911 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:79 Bnr:1 Snr:59

01.01.2024 - Dokumentnr: 158897 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:79 Bnr:1 Snr:59

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 127 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler
Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

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

Henrik Ibsens vei 125

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Frydenlund skole og ressurssen... 51 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.2 km

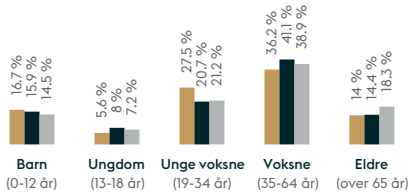
Offentlig transport

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

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Strømmen kommunale barnehage (... 84 barn	11 min 0.9 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

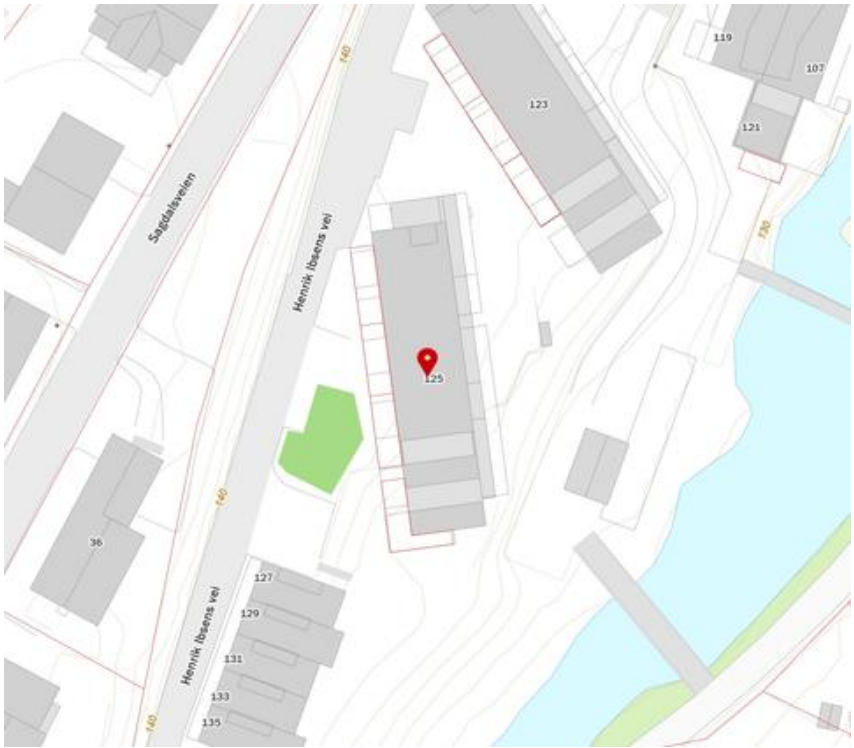
Sport

Sagdalen barneskole	6 min
Stalsberg skole	9 min
Fresh Fitness Strømmen	14 min
SATS Lillestrøm	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markus Andre Kalvatn	9578-5994-4-4521093	2026-03-19 10:07:03

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
8-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrik Ibsens vei 125, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Markus André Kalvatn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
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: Byttet inventar på badet (dusj, speil, vask), samt stikkontakter til svart.

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS, byttet alle stikkontakter og lysbrytere / dimmere til svart. Lagt opp en ekstra kurs på kjøkkenet. Montert komfyrvakt, og stikkontakter på kjøkkenet. Montert opp lamper i stua og på soverommet, samt tatt vekk ringeklokken og plassert aktiv kabel i boks.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Proff Elektriker AS, 18. Mars 2026 - dem kontrollerte det dem satte opp og at alt funket etter dem var her å gjorde el arbeid.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: - Sprekk i flis ved speil som er hengt opp - Noen steder der tidligere innredning sine hull for skruer ikke er dekket til - Fug i dusjen ved hjørnet som har sprekket litt - Fug mellom noen fliser på badet som har sprekket opp litt / blitt borte

---

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: Ingen feil, men har merket at det kan være litt dårlig luft på soverommet - der er det vindu og ventilasjon, men greit å merke seg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble opplyst når jeg kjøpte boligen at det var intern bruksareal på 60 kvadratmeter, og bruksareal på 65 kvadratmeter.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun fellesgjeld på boligen som finn annonsen opplyser om.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bodd her alt for kort til å vite om det foreligger noen eventuelle tanker rundt økning i fellesutgiftene i måneden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Markus Andre Kalvatn	**2026-03-19**

Identifikasjon

Markus Andre Kalvatn

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

Henrik Ibsens vei 125
2010 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2013
BRA:	65 m^2
BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	19.3.2026 (Gyldig til 19.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	2

Supertakst

GNR: 79 BNR: 1 SNR: 59

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Henrik Ibsens vei 125
2010 Strømmen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40787

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga alder på innfesting/skruer.
Vinduer og dører	TG2 pga behov for justering av balkongdøren.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga stedvis sprekker og løs flis utenfor våt sone.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsningen avviker delvis fra byggemeldte tegninger: Delevegg til tidligere soverom er fjernet for å øke stuens areal.
Tiltaket er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2026

Rapportdato
19.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Markus André Kalvatn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Henrik Ibsens vei 125, 2010 Strømmen**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	1	Festenr:	
Seksjonsnr:	59	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2013**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Entre: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Porttelefon.

Bod: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap , ventilasjonsaggregat, stoppekran og vannmåler.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Oppussing av leiligheten. Arbeidene innebar kjøkken, overflater og delvis oppgradering av det elektriske anlegget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**60**	**60** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, bod og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**9**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**65**	**60**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 13 kvm i felles garasje. Mulighet for å kople opp elbillader.
Interne boder: 3 kvm innvendig bod.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 249 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har tregulv fra byggeår og rekkverk av granpanel. Gulvet har helning ut fra bygget og avrenning i front.
Det er ikke avdekket vesentlige skader eller behov for strakstiltak.

Skruene som er brukt til å feste terrassebordene har begynt å ruste og det vil være hensiktsmessig å skifte ut skruene på sikt. Antagelig er det brukt en type skruer som ikke er beregnet for utendørs bruk. Pga alder har de begynt å ruste over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å skifte ut skruene på terrassegulvet med syrefaste terrasseskruer.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i aluminiumskarmer (eller PVC) fra byggeår.
Innerdører: Slette malte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db34.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ingen vesentlige merknader. Tilstandsgrad 2 settes pga balkongdøren som har justeringsbehov. Døren subber i bunn og over tid kan dette gå utover åpningsmekanismen og håndvrider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å justere balkondøren slik at den blir ca 2-4 mm høyere i karmen.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planløsningen avviker delvis fra byggemeldte tegninger: Delevegg til tidligere soverom er fjernet for å øke stuens areal. Tiltaket er ikke søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,1 meter, og rekkverket er målt til 113 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke til rørfordelingsskapet.

Ingen merknader.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert delvis i 2026.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for det elektriske anlegget. GENERELT: 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Gulvvarme på badet. Radiatorer i øvrige oppholdsrom.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsaggregat i boden. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:300 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ingen merknader.
Vær oppmerksom på at membran/sluk har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og at det ved senere salg kan bli vurdert til TG2 av hensyn til alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Oppvarming
Fjernvarmeanlegg med radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

Info strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.
Selger opplyser at siste års strømforbruk var ca. 2000kwh.

Sameienavn
Sagelva Boligsameie

Organisasjonsnummer
911556413

Eierbrøk
614/82854

Forretningsfører
OBOS BBL

Om sameiet
Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adresse Henrik Ibsens vei 71-145 (rekkehus) og Henrik Ibsens vei 96, 121, 123 og 125 (leiligheter).



TRIVSELSREGLER SAGELVA BOLIGSAMEIE

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

Fellesareal og fellesrom

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

Leiligheter/rekkehus

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

Dyrehold

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

Garasjeanlegg, parkering og gjesteparkering

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

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

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

Grillhuset

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

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

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

Musikk dempes kl. 23.00.

ALL ild skal være slukket før stedet forlates.

Huset skal være ryddet innen kl. 12.00 påfølgende dag.

Leietaker har erstatningsansvar for skadede og bortkomne gjenstander.

Utover det: HA DET HYGGELIG!

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0110/26 . Vår ref.: 1892-1-059 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sagelva Boligsameie
Organisasjonsnr:	911556413
Seksjonseier:	Kalvatn, Markus André
Medeier:	
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Henrik Ibsens Vei 125, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	79
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89912007.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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.

Parkering: se vedtektene, eksklusiv bruksrett som følger ved salg. Administrasjonsgebyr til forr.fører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Felleskostnad for en plass er innbakt i boligens felleskostnader. De som har to plasser blir fakturert kr 100,- for plass nr 2. ISTA: Avregningen av forbruket skjer to ganger i året. Den enkelte seksjonseier vil få tilsendt sitt eget brukernavn/passord i forkant av avregningen, slik at man kan logge seg inn og se/følge med på eget forbruket samt finne avregningen sin. Spørsmål til avregningen må rettes ISTA på tlf. 22885900. Styret eller forretningsfører kan ikke svare på spørsmål om avregningen. Eierskifteskjema fra ISTA kan hentes her: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	62018190929
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	4 431 800,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 170,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Akonto oppvarming	737,00
Varmtvann	143,00
Andel lån	275,00
Felleskostnader	2 531,00
TV/Internett	484,00

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 625,-
Annen formue:	378,-
Gjeld:	32 850,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	62018190929
Restsaldo:	32 850,33
Kapitalkostnader:	807,97
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 850,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Vevstad, e-post: sagelvasameie@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.
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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

SAGELVA BOLIGSAMEIE
(org. nr. 911556413)

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sagelva Boligsameie

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

Boligblokkene har egen heis til parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

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

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

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

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

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § ~~26 første ledd.~~ *38.* Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (4) andre medlemmer med en til tre (3) varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1892
SAGELVA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGELVA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppmøte fra klokken 1730

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGELVA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Vevstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1892 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styrets arbeid er kr 167 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 167 200 kroner.

Sak 7

Sykler

Forslag fremmet av:
Bjørg Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sykkelparkering ute,låsbart og med tak?

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

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

- For Sykler
- Mot Sykler

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

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

2. Det etableres ikke sykkelparkering med tak nå.

Sak 8

Aktivitetesbod

Forslag fremmet av:
Frode Grodås

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

- For Aktivitetesbod
- Mot Aktivitetesbod

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

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

Sak 9

Avvikling av brannvakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10

Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Sagelva Boligsameie - tilbud.pdf

Sak 11

Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som følger;

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

Valgkomité for ett år: Kjersti Sortland og Kjersti Vevstad

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

Roller og kandidater

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

- Cathrine Eriksson
- Vebjørn Eide

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

- Kjersti Sortland
- Kjersti Vevstad

Styrets årsrapport

Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

· Styreleder: Kjersti Vevstad

· Nestleder: Vebjørn Eide

· Styremedlem: Ingrid Gammelsæter

· Styremedlem: Mette Saxegaard Gjerde

· Varamedlemmer: Romain Froment og Cathrine Eriksson

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

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

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

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

6.1 Vaktmestertjenester

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

6.2 Fjernvarme

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

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

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

6.4 Parkering i sameiet

Det er Vestpark/Unum som utfører parkeringskontroll i sameiet.

6.5 HMS og internkontroll

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

Det ble utført sprinkelkontroll i juni 2024 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2024.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2025.

6.6 Fjernvarme og avregning

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

6.7 Brannansvarlige i hver blokk

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

6.8 Vask av vinduer

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

6.9 Beplantning i skråning

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

6.10 Takrenner med snøsmeltefunksjon

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

6.11 Etablere bedre sykkelparkering

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

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

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

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

7.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt er som følger:

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

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

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

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

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

7.3 Vedlikeholdsplan

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

1. Fremstår i god stand uten kjente utfordringer

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

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

Fremstår i god stand uten kjente utfordringer

· Vegger og fasader

· Tak, torg og takterrasser

· Takluker, overlys og takvinduer

· Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

· Innvendige trapper

· Krypkjellere og inventar

· Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

· Varmtvann, varmeanlegg, kjølesystemer

· Ventilasjon

· Elektrisk anlegg – generelt

· Lading av elbiler

· Teleløsninger og automatisering

· Heiser

· Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

· Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

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

· Noen enkelte vinduer og dører

· Noen enkelte balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

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

· Sosiale soner og lekeplasser

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

Ingen

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

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

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

7.4 Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte

Siden forrige årsmøte har dette vært utført:

· Vaktmestertjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner

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

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

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

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

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

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

· Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.

· Garasjen ble steamvasket i april 2025.

· PBT eiendomsdrift har renset takrenner og fuget takluker på blokkene

· Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.

· Industriporter har utført service på garasjeporten.

· Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.

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

7.5 Forsikringssaker

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

8.0 Arrangementer

8.1 Dugnader

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

8.2 Annet sosialt arrangement

Det var julegrantenning første søndag i advent.

9.0 Grillhytta

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

10.0 Fjernvarmeanlegg i seksjonene i rekkehusene

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

11.0 Kontaktinformasjon til styret

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

Kontaktperson i OBOS for styret er Margrethe Eggan.

12.0 Lillestrøm kommunes flomsikring av Sagelva

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

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

13.0 Avlesning av vannmålere i blokkene

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

14.0 Grunnforholdene i sameiet

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

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

15.0 Utleie av garasjeplass

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lillestrøm, 23.03.2025

Styret i Sagelva Boligsameie

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

Mette Saxegaard Gjerde

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	99
SUM ANDRE INNTEKTER	**99**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	388 901	
Nedbetalt i år	85 101	
		-4 525 998
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 525 998**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

SERWENT
Ventilasjonsrens

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

Oslo/Lier, 11.04.2025

tilbud

Pristilbud på rensing av ventilasjonen

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

Tilbud på rens av 96 leiligheter.

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

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

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

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

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

SERWENT
Ventilasjonsrens

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

Tilleggstjenester

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

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

Andre tjenester

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

Informasjon til beboerne vil bli gitt når arbeidet er avsluttet.

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

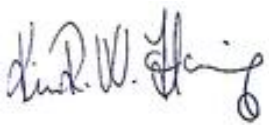
Prisen er beregnet ut fra at vi kan utføre hele oppdraget i sammenheng. Det gis derfor ikke reduksjon av totalprisen selv om ikke alt er utført, hvis dette skyldes at vi ikke har fått adgang til en eller flere leiligheter, eller at rensepunkter eller kanaler ikke har vært tilgjengelige.
Ved behov for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

Våre ansatte har HMS ID-kort utstedt av Arbeidstilsynet.

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

Med vennlig hilsen
for TT-Teknikk
Kim Ruben Hannevig
Prosjektleder

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



tilbud

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGELVA BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad er møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styrets arbeid er kr 167 200.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Sykler

Fremmet av: Bjørg Fasche Iversen

Sykkelparkering ute,låsbart og med tak?

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Aktivitetesbod

Fremmet av: Frode Grodås

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Avvikling av brannvakter

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

10. Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

11. Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget

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

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

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

12. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger;

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

Valgkomité for ett år: Kjersti Sortland og Kjersti Vevstad

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

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

Følgende stilte til valg:
Vebjørn Eide
Cathrine Eriksson

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

Følgende stilte til valg:
Kjersti Sortland
Kjersti Vevstad

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 20.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 79 **Bruksnr.:** 1 **Seksjonsnr.:** 59
Adresse: Henrik Ibsens vei 125, 2010 STRØMMEN
Referanse: 8-0110/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Det er ikke restanse på denne eiendommen.

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

Reguleringsplan over bakken 79/1/0/59

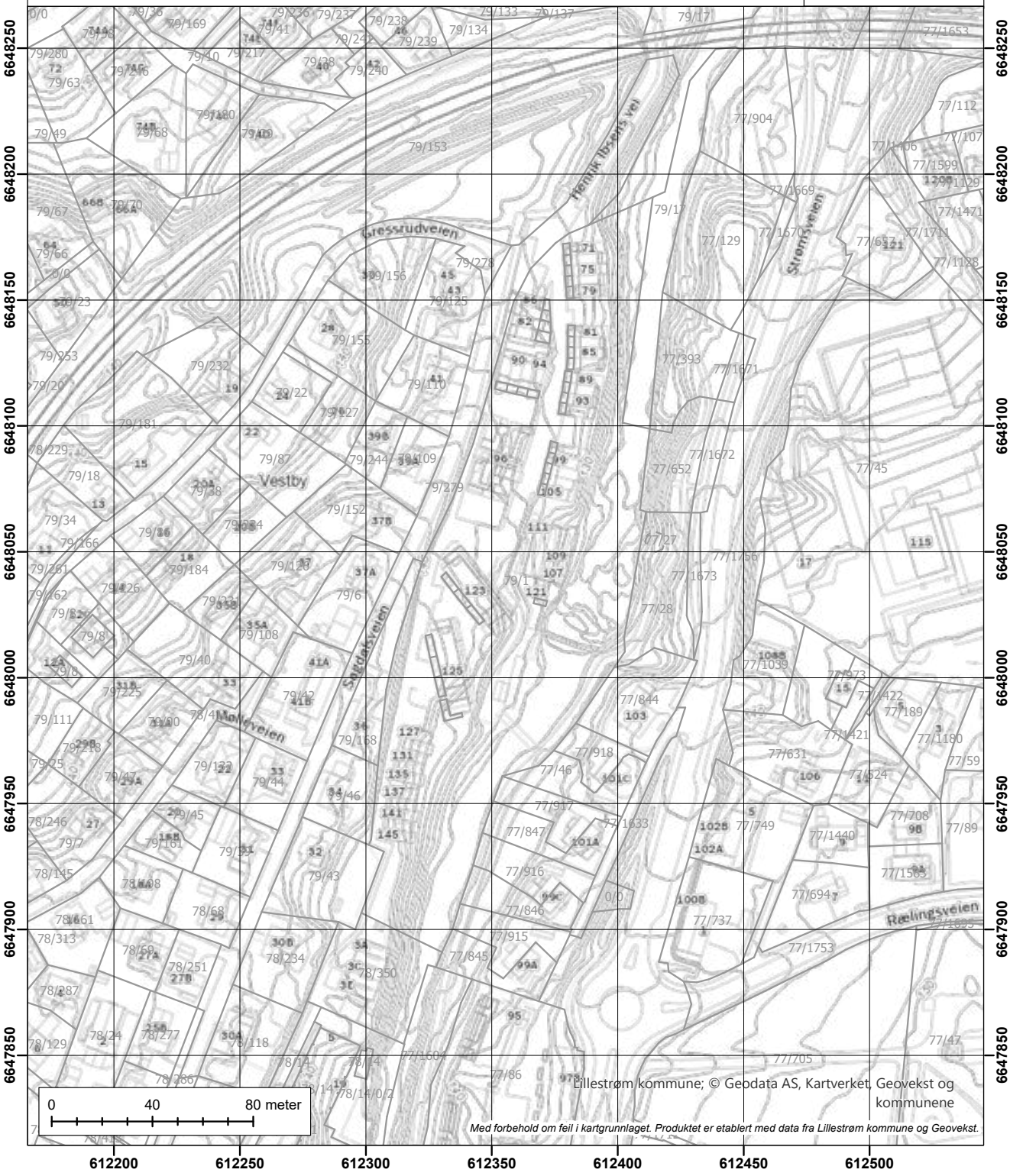
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.03.2026

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

Kommunedelplan 79/1/0/59

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© 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 79/1/0/59

Tegnforklaring:

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

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

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

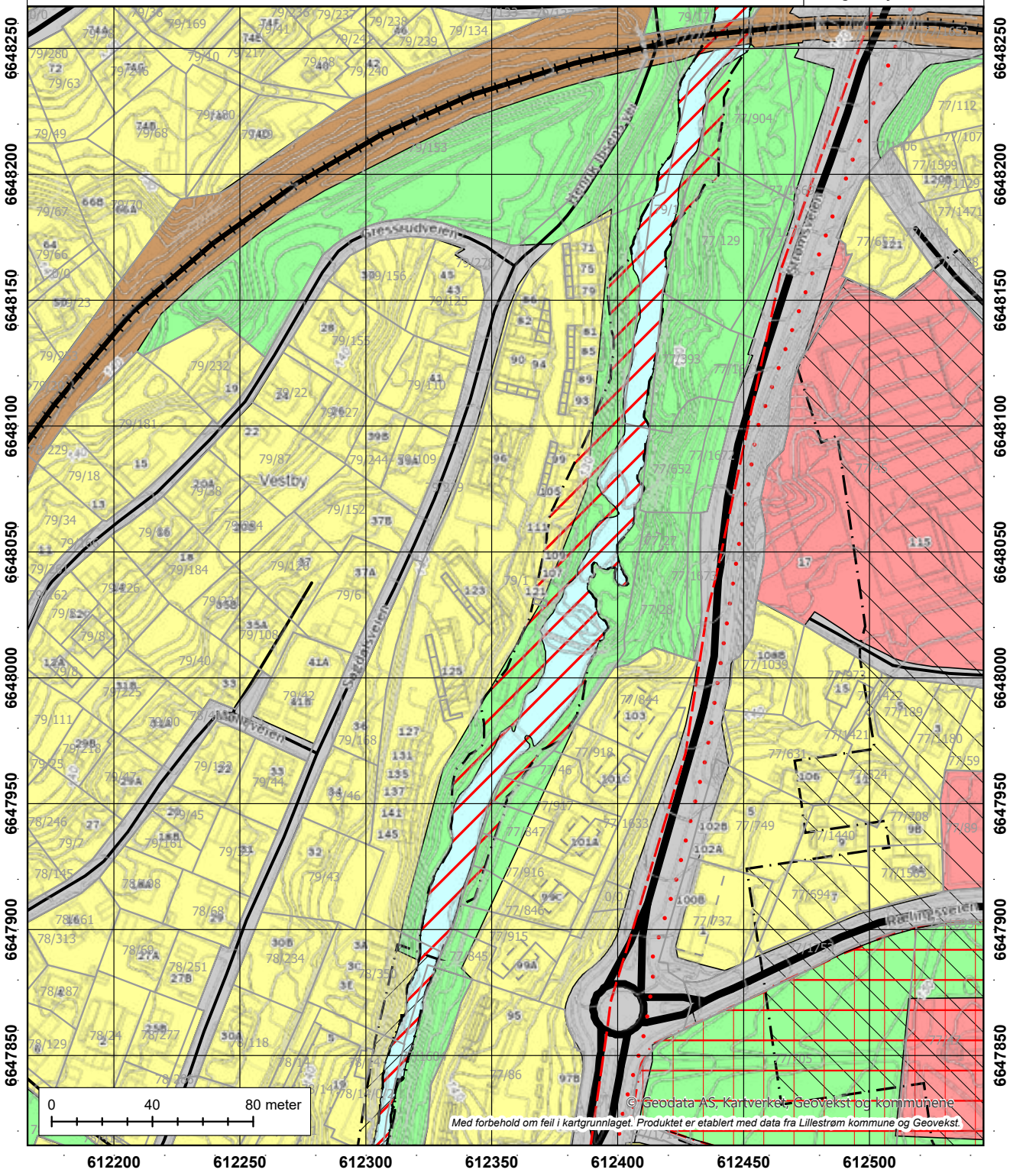
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

464

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SAGDALSVEIEN 42 I SKEDSMO KOMMUNE:

HENSIKT

§1
Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av rekkehus og leiligheter i opp til 4 etasjer, integrert med gatetun og lekeplasser. Desssuten ønsker vi å skape et kvalitetsmessig godt miljø med boliger for familier og mindre hushold i nærhet til bysentrum og Sagelvas natur. Det legges vekt på å skape møteplasser på gatetun og skape gode åpne leke-og oppholdsarealer.

I reguleringsforslaget er det inkludert offentlig gang- og sykkelvei, etablering av oppholdsplass ved elven og opprustning av demning. Naturverdiene langs Sagelva sikres ved etablering av naturområder. Henrik Ibsens vei og Gressrudveien stenges for gjennomkjøring og Henrik Ibsens vei blir komplettert med fortau fram til krysset ved Statsråd Ihlens vei.

FELLESBESTEMMELSER

§2
Universell utforming
Til alle felt, uten B/T1, skal prinsippet om universell utforming legges til grunn for adkomst til boenhetene. I Industrihuset i B/T1 er det ikke krav om universell tilgjenglighet, grunnet transformasjon av bygg. Dersom hensynet til universell utforming kommer i konflikt med verne- eller bevaringshensyn knyttet til eksisterende bygningsmasse og kulturmijø skal sistnevnte veie tyngst.

Felles uteområder skal på best mulig måte sikres adkomst og brukbarhet i forhold til prinsipp om universell utforming.
Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§3
Estetikk og utomhusplan
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning og at bebyggelsen utformes med en estetisk sett god kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger, illustrasjoner og perspektivtegninger som synliggjør samspillet med omgivelsene. Sammen med søknad om tillatelse/rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan som blant annet viser koter på eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, lekeplasser/uteoppholdsarealer, overflatemateriale på friarealer, kjøreareale, parkering for sykkel og bil, eventuelle gjerder, støttemurer, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak og område for renovasjon.
Renovasjonsanlegg skal skjermes for innsyn. Estetikk og utomhusplan skal være godkjent av HUT før det gis igangsettingstillatelse av boligbygg.

§4
Parkering- og tekniske anlegg
Felles parkeringsgarasje skal anlegges under byggefelt a_BK4, a_BB1,a_BB2, a_BB3, under uteoppholdsareal f_LEK4, f_LEK5, f_LEK6, f_LEK7 og under gatetun f_GT2,f_GT3 og o_GS1.
Det kan plasseres mindre tekniske anlegg innenfor planområdet til forsyning av områdets egne behov.
All parkering skal være under bakkenivå. Gjeste- og handikapparkering kan plasseres på bakkenivå.

§5
Naturvern
De allmenne naturverdiene langs Sagelva skal vernes og ivaretas. Kantvegetasjonen langs elven skal ivaretas. Utomhusplan skal, i henhold til rapporten Sagelva miljø- og historiepark (1995), sendes Akershus fylkeskommune for uttalelse før vedtak om i gangsettingstillatelse.

§6
Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense der ikke annet er vist på plankartet.

§7
Grunnforhold
Geotekniske undersøkelser skal foreligge for hele reguleringsområdet før første igangsettingstillatelse kan gis.
Geoteknisk prosjektering for byggeområdene skal følge geoteknisk rapport (20100503-00-2-R Miljøteknisk undersøkelse, risikovurdering og tiltaksplan, NGI) utført under reguleringsprosessen.

§8
Parkeringsdekning
Parkeringsplassdekningen skal være 1,5 plass /leilighet for leiligheter over 60 m2 og 1 plass pr leilighet for leiligheter under 60 m2 inkl. gjesteparkering.

§9
Fordeling av arealverdier
Alle ute - og lekearealer samt gatetun i planområdet er felles for a_BK1,a_BK2, a_BK3, a_BK4,a_BK5, a_BB1, a_BB2, a_BB3 og a_B/T1. Ved etappevis utbygging skal tilgrensende lekareal opparbeides sammen med bygging av bolig. Vegområde o_KV1 (Statsråd Ihlens vei og Henrik Ibsens vei) er offentlig veg som utvides med fortau, o_FT1 og o_FT2.
Gang-og sykkelveg, o_GS1, er offentlig.
Uteoppholdsareal, o_UA1, er offentlig

§10
Støy og vibrasjoner
Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen - skal tilfredsstilles.
Det må dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastninger (herunder vibrasjonsstøy) fra jernbanen og Strømsveien enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter og generelle forskrifter, lover og regler herunder NS 8175 og NS 8176.
Prosjektering skal følge støyrapport (121056 Rapport RIA-01 rev04 Støy fra veg og jernbane, Multiconsult) utført under reguleringsprosessen.
Støyskjermingstiltak skal vises på utomhusplan.

§11
Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for
behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Overvannshåndtering skal vises løst i utomhusplan, jfr. §3.

§12
Kulturvern
Kulturminneverdiene langs Sagelva (industribygg og demning) skal vernes og ivaretas.

§13
Fjernvarme
Sagdalsveien 42 ligger innenfor konsesjonsområdet og har derved tilknytningsplikt.

§14
Gangbru over Sagelva
Gangbru må etableres med tilstrekkelig lysåpning i forhold til flomsituasjon, og med minst mulig inngrep i kantsonene. Elveløpet skal ikke innsnevres som følge av brubyggingen. Opprustning av demning/dam må avklares i forhold til Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg.

AREALFORMÅL

§15
Felt: a_BK1, a_BK2, a-BK3
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Feltet skal brukes til boligbebyggelse, sportsboder og andre kompletterende tiltak.
Parkering skal anlegges i p-anlegg under a_BK4, a_BK1, a_BK2 og a_BK3.
Maks 4 etasjer over mark er tillatt, inkl. sokkeletasje. Takform skal være flate. Utstikk fra fasade mot øst er tillatt, maks 1,7 m. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§16
Felt: a_BK4
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Feltet skal brukes til boligbebyggelse, sportsboder og andre kompletterende tiltak.
Parkering skal anlegges i p-anlegg under a_BK4, a_BK1, a_BK2 og a_BK3.
Maks 3 etasjer over garasjeanlegg er tillatt. Takform skal være flate. Utstikk fra fasad er tillatt, maks 1,7 m.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§17
Felt: a_BB1
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Feltet skal brukes til boligbebyggelse, sportsboder og andre kompletterende tiltak.
Parkering skal anlegges i p-anlegg under a_BK4, a_BK1, a_BK2 og a_BK3.
Maks 4 etasjer over garasjeanlegg er tillatt. Takform skal være flate.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§18
Felt: a_BB2, a_BB3
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Feltene skal brukes til boligbebyggelse, sportsboder og andre kompletterende tiltak.
Parkering skal anlegges i p-anlegg under a_BK4, a_BB1, a_BB2 og a_BB3.
Maks 4 etasjer over garasjeanlegg er tillatt. Takform skal være flate.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§19
Felt: a_BK5
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Feltet skal brukes til boligbebyggelse, sportsboder og andre kompletterende tiltak.
Parkering skal anlegges i p-anlegg under a_BK4, a_BK1, a_BK2 og a_BK3.
Maks 4 etasjer over mark er tillatt, inkl. sokkeletasje. Takform skal være flate. Utstikk fra fasad mot øst er tillatt, maks 1,4 m.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§20
Felt: a_B/T1
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - bolig/Tjenesteyting
Maksimum gesimshøyde som angitt på plankart
Område for bolig og tjenesteyting i eksisterende industribygning. Hovedplanet på bakkenivå avsettes til begrenset tjenesteyting. Lokaler til utstilling av kunst/brukskunst, mindre kulturverkstedsbedrifter og enkel bevertning kan tillates.Eventuell ombygging med kompletterende tiltak som tredekke på terreng og endring av eksisterende fasade skal godkjennes av Kultursektoren i Skedsmo kommune.

§21
Felt: f_LEK1, f_LEK3
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - uteoppholdsareal
Område for uteopphold for boliger.

§22
Felt: f_LEK2, f_LEK4, f_LEK6
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - uteoppholdsareal
Område for lekeplass for boliger.
f_LEK4, f_LEK6: Parkeringsgarasje tillatt, delvis under terreng.

§23
Felt: a_LEK5
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - uteoppholdsareal
Område for uteoppholdsareal for boliger. Parkeringsgarasje tillatt, delvis under terreng.

§24
Felt: a_LEK7
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - uteoppholdsareal
Område for lekeplass for boliger. Parkeringsgarasje tillatt, delvis under terreng.

§25
Felt: a_LEK8
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - uteoppholdsareal
Område for lekeplass for boliger.

§26
Felt: f_RA1, f_RA2
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - renovasjonsanlegg
Område for renovasjonsanlegg. Løsning utarbeides i samarbeid med ROAF.

§27
Felt: a_ABB1
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Område for trafo.

§28
Felt: a_ABB2
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Område for eksisterende fyrhus som rehabiliteres til felleshus for planområdet.

§29
Felt: a_BF1, BO91_I
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse
Området er for middlertidig bruk for anleggsarbeider i forbindelse med bygging av ny veg og fortau. Eksisterende boligformål med bestemmelser beholdes.

§30
Felt: f_PH1
Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - bebyggelse og anlegg
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 100,0%.
Område for parkeringsgarasje. Boder, tekniske rom og sykkelparkering er tilatt.

§31
Felt: o_KV1, o_KV2
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - veg
Offentlig vegområde a_KV1 skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg-og gatenorm og i

dialog med kommunen.
Offentlig vegområde V2 skal settes i stand i forhold til fortau a_KV2 i henhold til Skedsmo kommunes veg-og gatenorm og i dialog med kommunen.

§32
Felt: o_FT1, o_FT2, o_FT3
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - fortau
Offentlig vegområde a_FT1 og a_FT2 skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg-og gatenorm.

§33
Felt: o_GS1
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - gang-/sykkelveg
Gang- og sykkelveg o_GS1 skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes veg-og gatenorm.

§34
Felt: o_GS2
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - gang-/sykkelveg
Eksisterende gang-og sykkelveg tilpasses o_KV1 og o_KV2.

§35
Felt: f_GT1, f_GT2, f_GT3
Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - gatetun
I gatetun er det tillatt veg, parkering, garasje og tekniske anlegg tilhørende boligbebyggelsen. Overflatebelegget skal være et annet enn på gatetunet der den krysser gatetunet.

§36
Felt: o_FRI1
Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - friområde
Offentlig friområde, balløkke, lekeområde og område for støyvoll mot jernbanen. Området kan anvendes som riggområde under byggeprosessen og skal da settes i stand etterpå. Støyvoll mot jernbanen skal etableres og må da utformes ihht støykonsulents angivelser.

§37
Felt: f_GN1, f_GN2
Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - naturområde
Naturområde som skal vernes for å bevare miljøet ved Sagelva. Kantvegetasjon vernes. Alle tiltak i naturområdet, også rydding av nedfalne trær, skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonsbeltet de nærmeste 5 m langs Sagdalselva skal ikke berøres.

§38
Felt: o_UA1
Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - park
Offentlig friområde som gjennom avtale kan vedlikeholdes av borettslag eller annen juridisk fellesorganisasjon for beboerne av
Sagdalsveien 42. Tredekke og mindre brygger mot elven, med distanse fra terreng (maks 0,5 m, minimum 0,2 m fritt under tredekke fra terreng) er tillatt.

§39
Felt: f_G1
Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - kombinerte grøntstrukturformål
Det er tillatt å anlegge forstøtningsmurer og snøgjerder i feltet samt å anlegge sti.

§40
Felt: f_G2
Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - kombinerte grøntstrukturformål
Det er tillatt å anlegge forstøtningsmurer og snøgjerder i feltet samt å anlegge sti.

§41
Felt: f_NS1, f_NS2, f_NS3
Formål: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12.5, nr. 6) - naturområde i sjø og vassdrag
Hele/deler av området er regulert til bevaring av naturmiljø jf. egen bestemmelse under Hensynssoner.
Tiltak som skader pedagogiske verdier, opplevelses- og friluftslivsverdier, fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen skal unngås.

HENSSYNSONER

§42
Felt: f_NS1, f_NS2, f_NS3 - bevaring av naturmiljø
Klasse 1: Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, opplevelses- og friluftslivsverdier, fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen,skal unngås. Vannkantsone skal ikke endres.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§43
Estetikk og utomhusplan
HUT skal behandle estetikk og utomhusplan for hele området før det gis igangsettingstillatelse for boligbygg. Offentlig infrastruktur godkjent av kommunen (jfr. § 50) kan likevel igangsettes før HUT har ferdigbehandlet planen.
Ved etappevis utbygging skal det vises utomhusplan som definerer opparbeidelse av de arealer som naturlig inngår i, eller grenser til, området som skal bebygges.
Til BK 1, BK 2, BK 3 og BK 4 inngår LEK 1-4, til BB1, BB2, BB3 og B/T1 inngår LEK 5-7 og UA1, for BK 5 inngår LEK 8.
Utearealer som vises i utomhusplan utarbeidet ved etappevis utbygging, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan, før brukstillatelse for den aktuelle etappen gis. Utomhusplanen skal blant annet vise kotehøyder, overflatematerialer på friarealer, lekeplasser/ uteoppholdsarealer, beplantning, kjørearealer, parkering for bil og sykkel, støyskjermingstiltak og renovasjonsløsninger.

§44
Lekeplasser og fellesområder
Lekeplasser og fellesområder skal være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis.

§45
Renovasjon
Avfallshåndtering for området utarbeides i samråd med ROAF. Anlegg for søppelhåndtering skal være etablert før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§46
Veg
Vegsystemer, inkludert bro, skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis brukstillatelse innenfor planområdet. Ved etappevis utbygging kan det gis brukstillatelse til inntil 27 boliger når fortau og vegsystemer er ferdige, dog med unntak av bru over Sagelva og gangvei på tvers av området samt fortau langs Sagdalsveien.
Før det kan gis brukstillatelse til mer enn 27 boliger må hele vegsystemet være opparbeidet.
Vegen stenges for gjennomkjøring når fortau ved Henrik Ibsens vei er ferdig opparbeidet.
Bro detaljprosjekteres og søkes om separat.

§47
Etappevis utbygging
Ved etappevis feltutbygging skal planlagt rekkefølge med tilhørende lekearealer godkjennes av kommunen.

§48
Miljøteknisk undersøkelse
Miljøteknisk undersøkelse (iht SFTs veileder) og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede gravemasser godkjent av Fylkesmannens miljøvernavdelning skal være utført før igangsettelsetillatelse gis.

§49
Støy
Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastninger (herunder vibrasjonsstøy) fra jernbanen og Strømsveien enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter og generelle forskrifter, lover og regler herunder NS 8175 og NS 8176 (jfr § 10).
Før igangsettelsetillatelse gis må det dokumenteres hvilke avbøtende tiltak som gjøres for å tilfredstille gjeldende forskriftskrav til innendørs lydnivå der det er behov. Det samme gjelder for private uteplasser.
Støyvoll skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for byggefelt a_BK1, a_BK2, a_BK4 og a_BB1.

§50
Teknisk infrastruktur
Alle planer som har med kommunaltekniske installasjoner å gjøre, må godkjennes av kommunen før igangsettelsetillatelse gis.
Samlet plan som viser prinsippløsninger for vann og avløp inkludert overvannsbehandling samt detaljplaner for veg skal være godkjent av Skedsmo kommune som lednings- og vegholder før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor regulert område.
Omlegging av offentlig VL og AF ledning samt opparbeiding av a_FRI1 og a_KV1, a_FT1 og a_FT2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for a_BK1-BK4 og a_BB1.
Tilhørende LEK-områder skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for det enkelte boligområde.
o_GS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for a_BB2, a_BB3 og a_BK5.

§51
Eksisterende bebyggelse
Planen vil ikke være til hinder for at det kan søkes om å benytte a_B/T1 (det gamle industribygget) til næringslokale (jf. tidligere bruk av bygget). Dette hvis ikke øvrige deler av planen blir realisert.

Revidert til 2.g.beh. HUT :25.02.2011

Vedtatt den 06 / 04 20 11
Skedsmo kommunestyre, sak 20
Plansjef

101/68

Reguleringsendring for området mellom Verkstedalleen - Sagdalsveien og jernbanesporet til boligområde.

Reguleringsbestemmelser som Strømmenplanen av 1953;

Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

l. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. ~~*Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m2.*~~

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

l. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

l. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
   Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
   Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting.
   Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~*Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.*~~

§ 23.

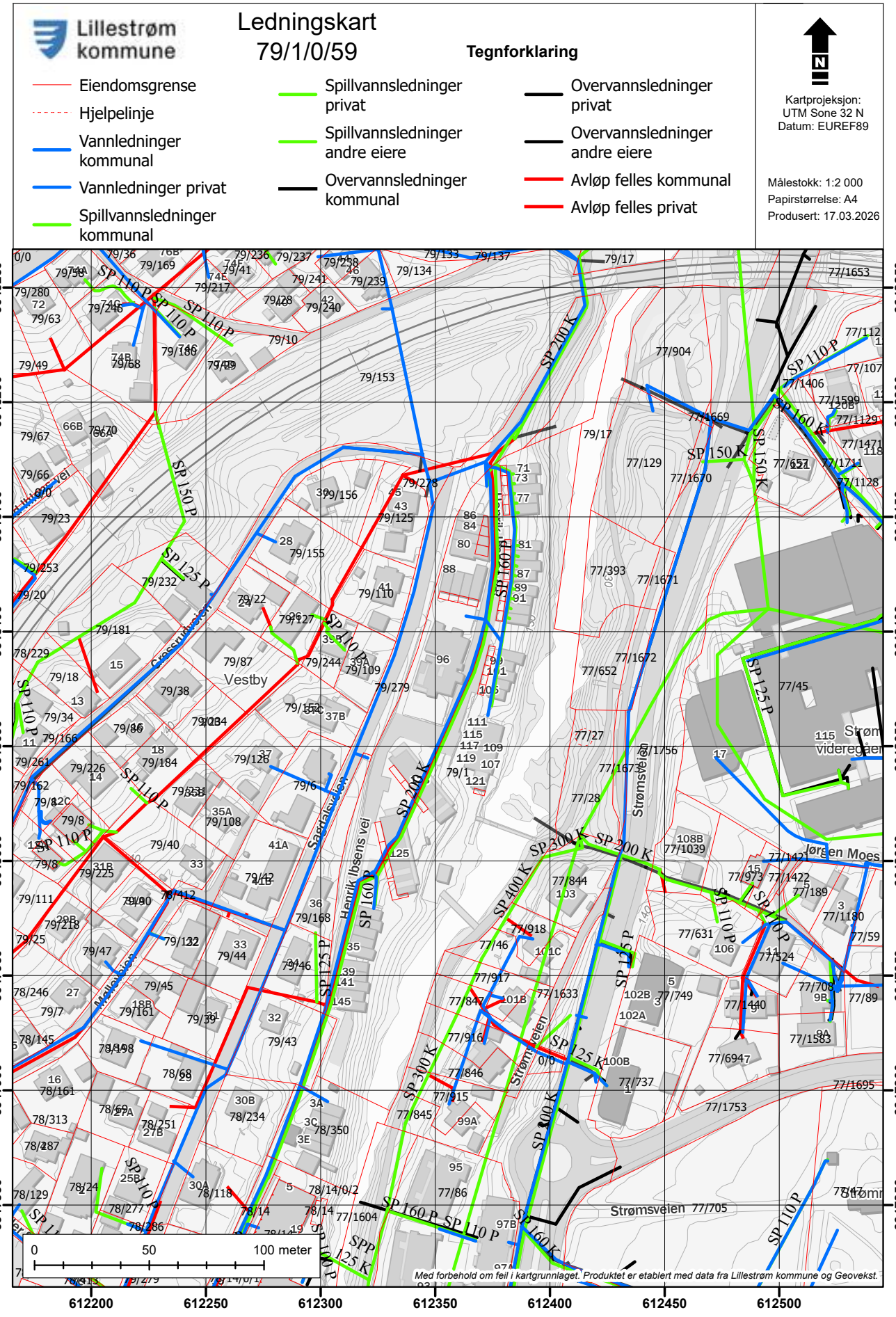
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den 13 / 09 20 01
Det faste utvalg for plantesaker, sak 109
Birgit Larsen
Plansjef


Lillestrøm kommune
Ledningskart
79/1/0/59
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Spillvannsledninger andre eiere
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
Avløp felles kommunal
Avløp felles privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.03.2026
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648250
6648200
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850
612200
612250
612300
612350
612400
612450
612500
Vestby
Strømsveien
Henrik Ibsens vei
Gressrudveien
Spedalsveien
Mellomveien
Jørgen Moes

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-23/00116-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.01.2023

79/1, Henrik Ibsens vei 71 - 125, Ferdigattest, garasje- og bodkjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	79 / 1 / 0 / 1
Tiltakshaver:	TARALDSET EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Garasjekjeller/bodkjeller
BRA nytt:	2350 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for garasje- og bodkjeller med tilhørende utomhusområder og støttemur mot Sagdalsveien, som omsøkt.

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 ferdigattest for garasje- og bodkjeller, mottatt 13.10.2022. Opprinnelig byggesak har saksnummer 2011/8307. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for garasjekjeller senest 21.05.2013.

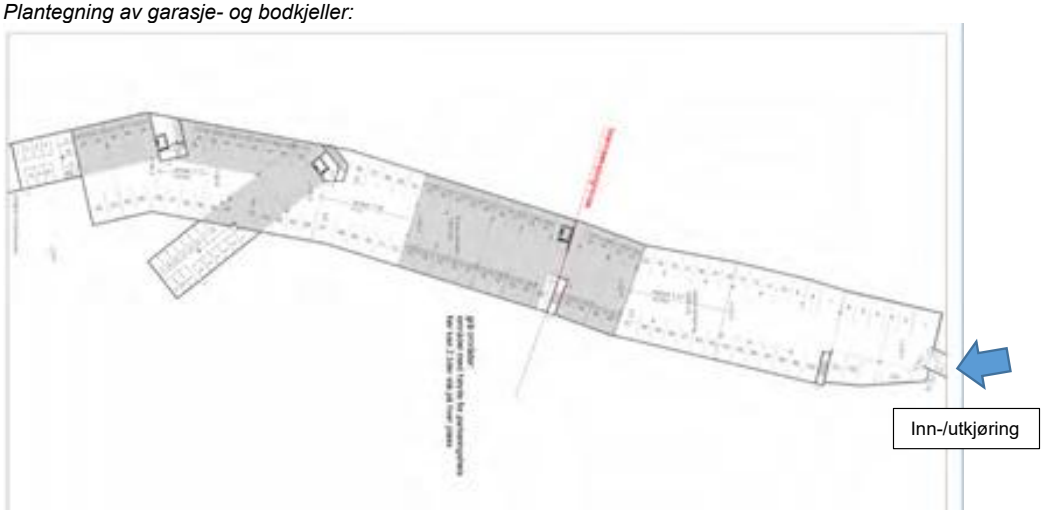
Informasjon om tiltak

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 08.06.2012, unntatt rekkehusene i syd, BK5a og-b. Garasjekjelleren m/boder, strekker seg under områdene BK4a og -b, BB1, BB2 og BB3, med et areal på 2350 m^2.

Henrik Ibsens vei 71 – 125 (BK4a+b, BB1, BB2 og BB3) med areal for garasjekjeller markert:



Plantegning av garasje- og bodkjeller:



Ferdigattest og ansvar

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Gjennomføringsplan datert 12.10.2022 legges til grunn i vedtaket.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

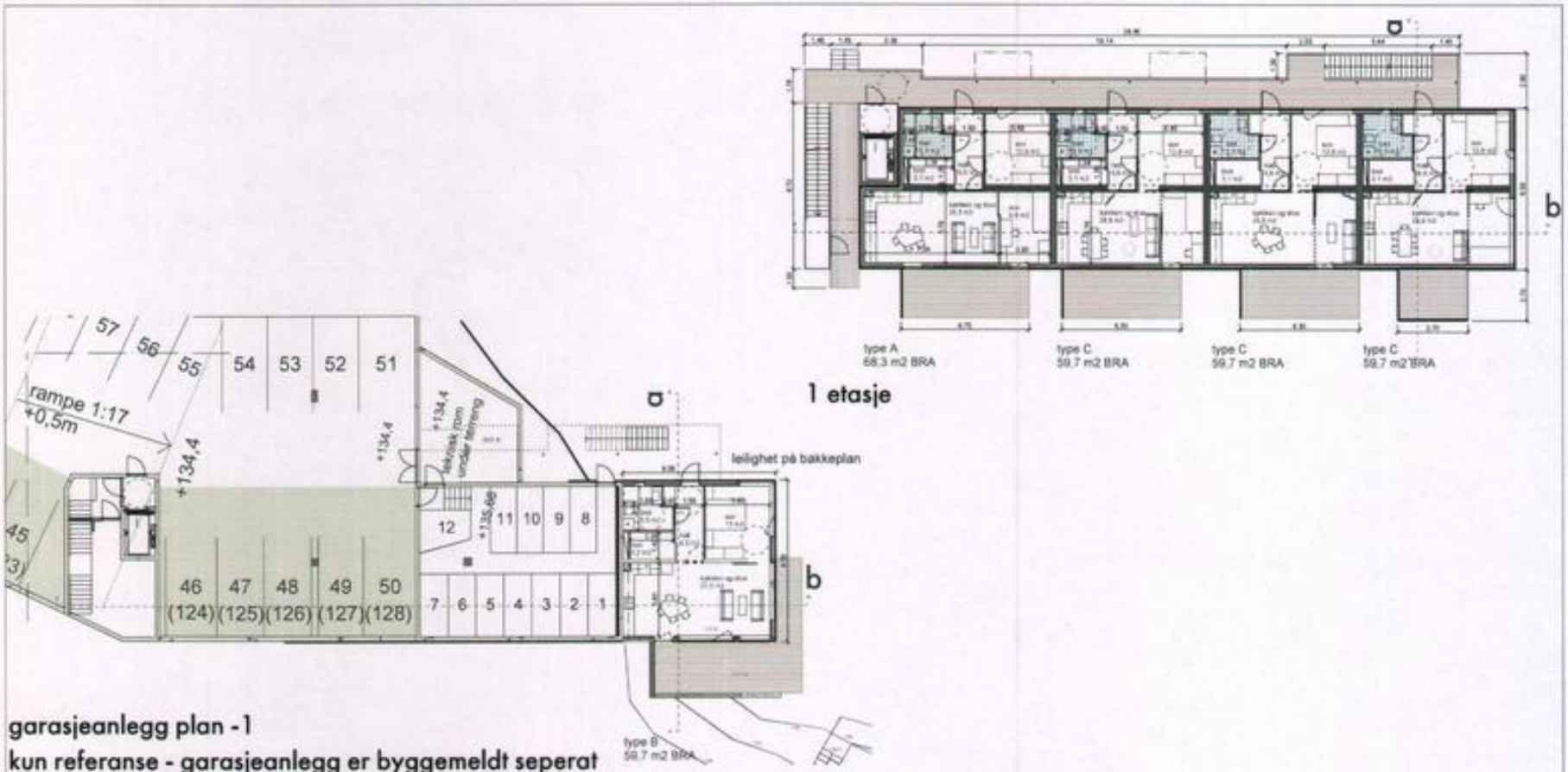
Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
TARALDSET EIENDOM AS

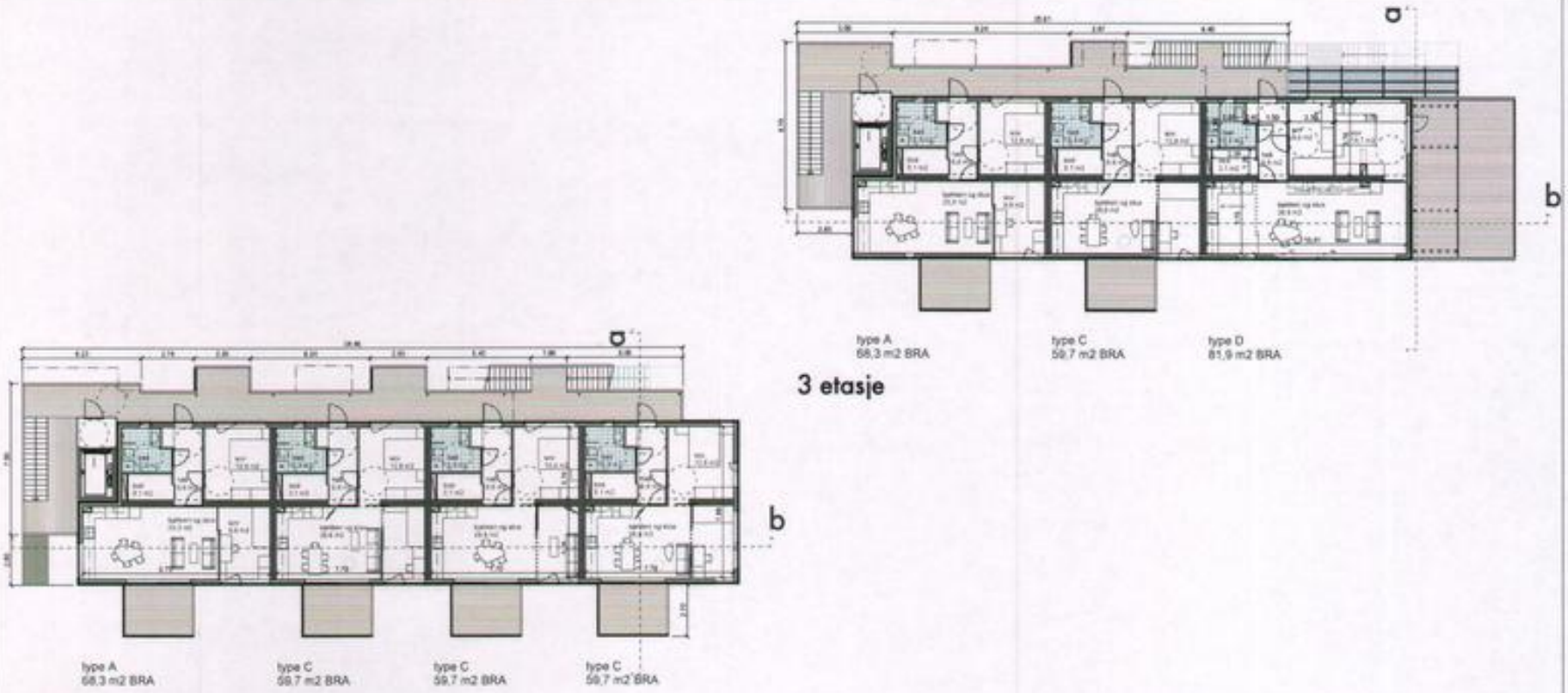


garasjeanlegg plan -1

kun referanse - garasjeanlegg er byggemeldt seperat



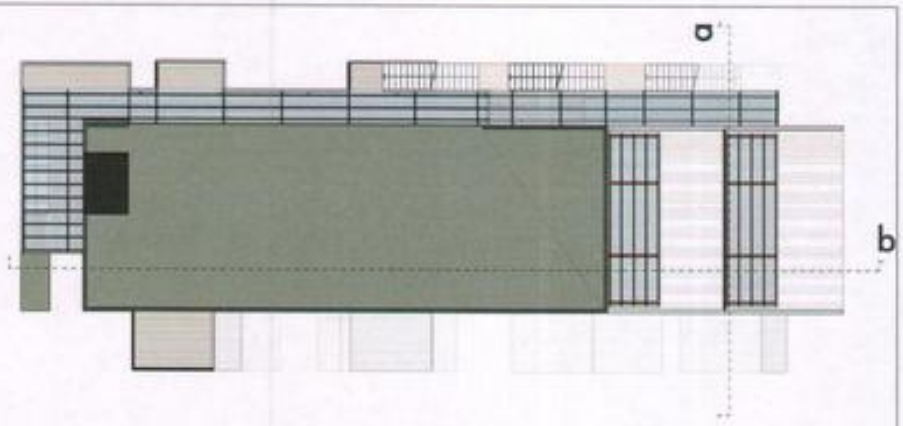
prosjekt: vegdalsveien 42		tegnform: tønsdalen eiendom as	dato / sign: 260413/ml
	arkitekt: blå arkitektur landskap as	tegningsinnhold: BB3 plan -1 og 1	skal: 1:200 (A3)
			tegningsnr: ar20



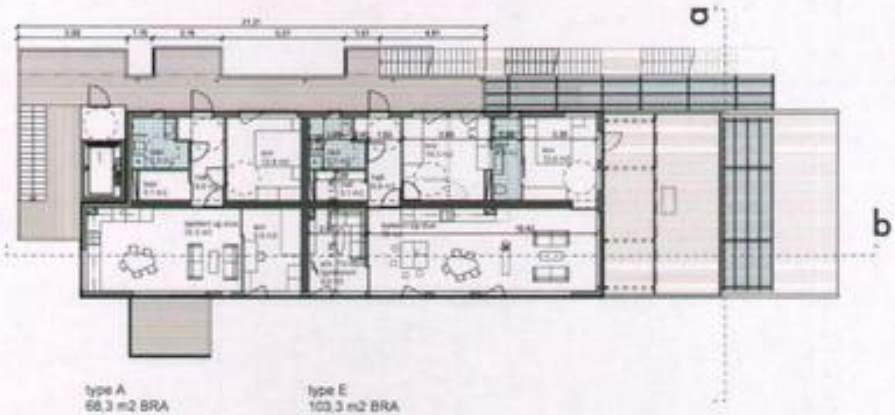




prosjekt: ingdalsveien 42		byggherre: tørrådal eiendom as prosjektleder: rammetillatelse	dato / rev.: 280412/rf skala: 1:200 (A3)
	arkitekt: blå arkitektur landskap ab	tegningsnavnkode: BB3 plan 2 og 3	tegningsnr: ar21



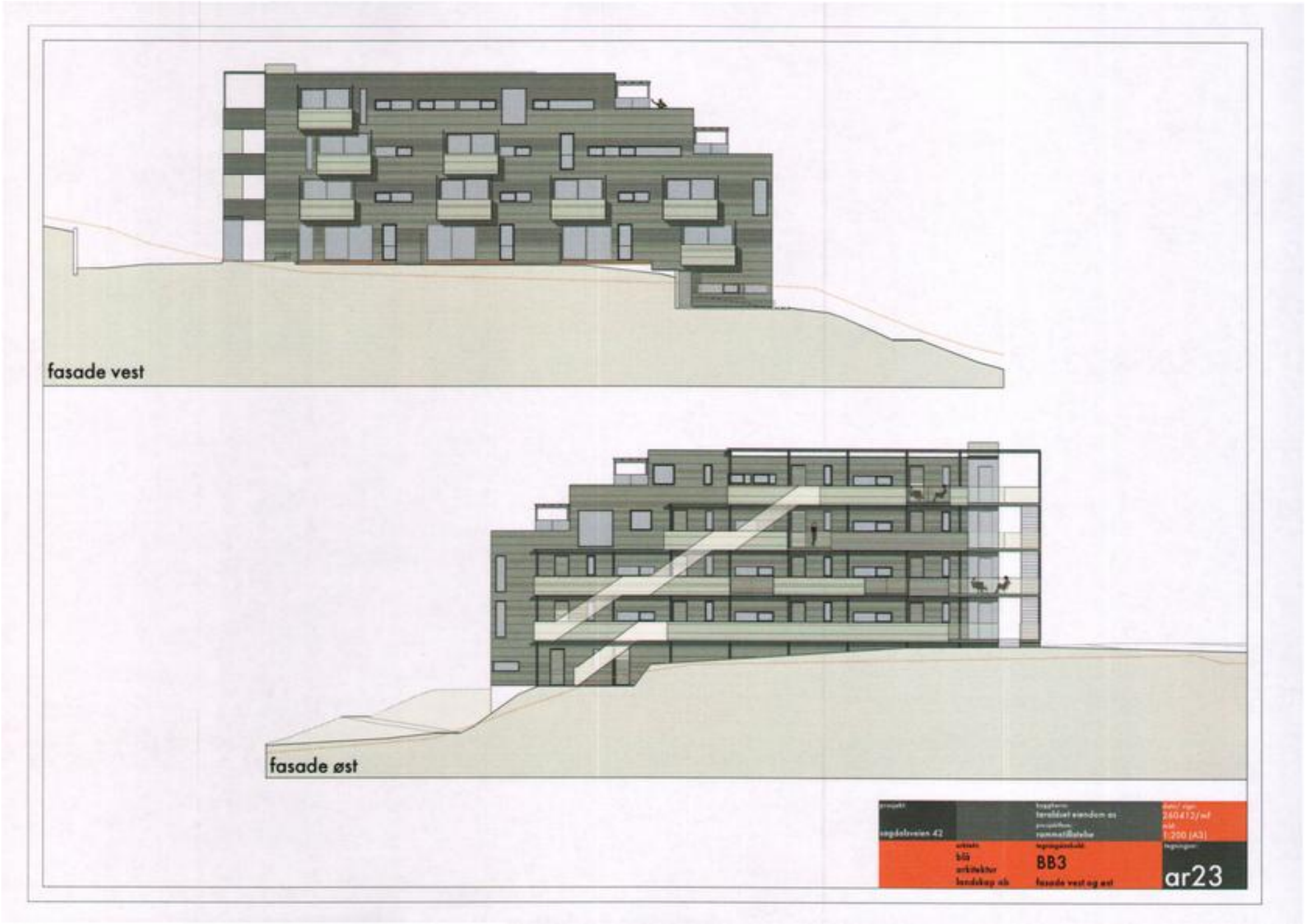
takplan

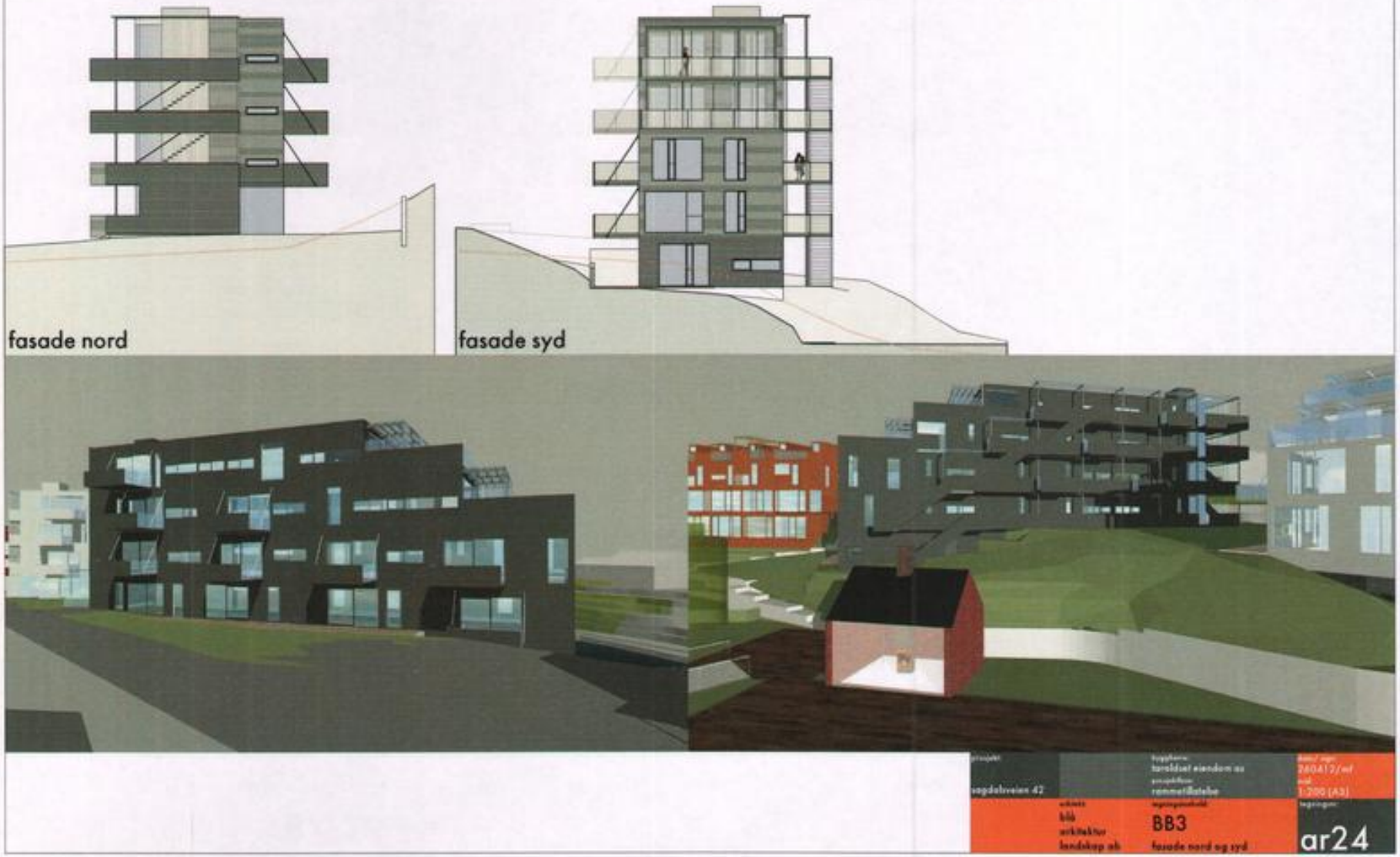


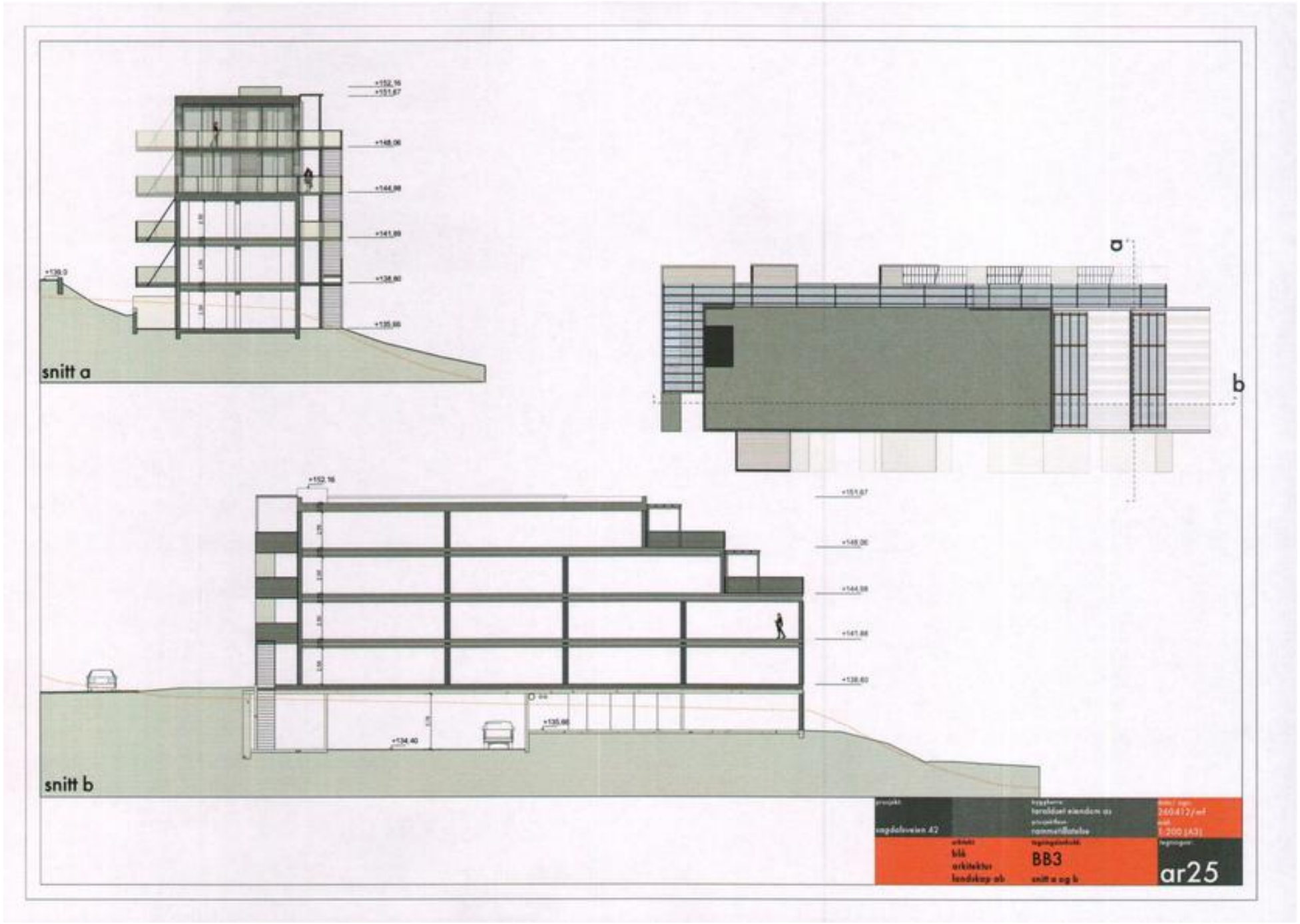
4 etasje






fasade vest
fasade øst
BB3
ar23


fasade nord
fasade syd
sagdalsveien 42
tomteeier eiendom as
rammetillatelse
BB3
fasade nord og syd
ar24


snitt a
a
b
snitt b
ar25

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00230-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.01.2023

79/1, Henrik Ibsens vei 71 - 125, Ferdigattest for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområde

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	79 / 1 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	TARALDSET EIENDOM AS
Tiltaket gjelder:	Helt boligområde med rekkehus, blokker m.m.
Bruksareal (BRA):	Se spesifisering nedenfor
Antall nye boenheter:	80

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tiltak i Henrik Ibsens vei 71 – 125, felt BB1 – BB3, BK1 – BK4, BT/1 samt terrengarbeider, støyvoll og VA-anlegg.

Vilkår:

- Vedtaket omfatter ikke underliggende garasjekjeller som behandles i egen rammesak.
- Vedtaket omfatter ikke felt BK5a og -b som har fått ferdigattest tidligere

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

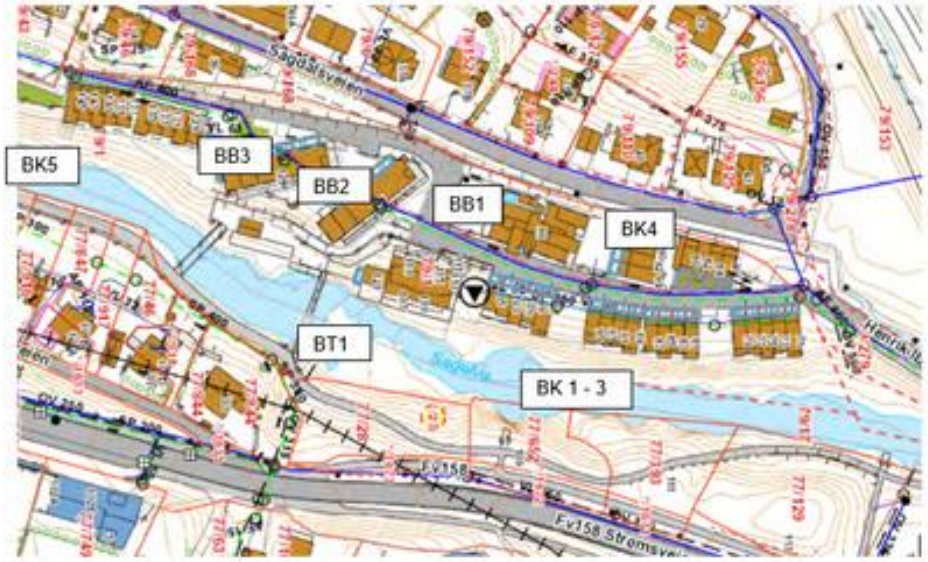
Mottatt søknad

- Søknad om ferdigattest for flere tiltak, mottatt 16.05.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 13.10.2022

Opplysninger om tiltaket

Tiltaket som omfatter et større utbyggingsfelt er omsøkt med flere rammesøknader, men under samme saksnummer, BYGG-20/00260 (opprinnelig 2010/8307). Det er nå også søkt om flere ferdigattester. Det er tidligere gitt ferdigattest for én av delene (BK5). Sluttrapporter for håndtering av bygningsavfall og kvitteringer for mottak er vedlagt søknadene.

Med dette utgangspunktet, velger vi nå å gi én ferdigattest som omfatter resten av feltet som omfattes av sak 2010/8307, dvs rekkehus (BK1-4), blokker (BB1, -2 og -3) og rehabilitert industribygg (BT1) samt internt veisystem, utomhusområder, støyvoll mot jernbanen og VA-anlegg. Under mesteparten av byggefeltet er det etablert garasjekjeller som er behandlet som egen sak (11/9181 – senere BYGG-23/00116).



Søknadens omfang

Ferdigattesten omfatter Henrik Ibsens vei 71 – 125 som består av rekkehus og blokker samt et eldre industribygg som er ombygd til boliger. I tillegg, terrengbehandling, støyvoll mot jernbanen og hovedanlegg for VA. Under samme saksnummer er det flere rammesaker.

Opprinnelig saksnr var 10/8307. Etter 01.01.2020 er saksnummer BYGG-20/00230. (Garasjekjeller er omsøkt og behandlet som egen sak 11/9181.)

Denne ferdigattesten gjelder følgende del-tiltak som omfattes av sak BYGG-20/00230 (tidl. 2010/8307) – med respektive vedleggsnummer:

- **Masseplanering** – 10/8307-37 *Masseplanering og klargjøring av byggetomt*
  Tillatelse 06.09.2012

- **Vesentlig terrengendring –** 10/8307-39 *Støyvoll mot jernbane*
  Tillatelse 05.09.2011

- **VA-anlegg** – 10/8307-41, *VA-anlegg/bunnledninger under garasjeanlegg*
  Tillatelse 08.09.2011

- **BB1 – BB3** – 10/8307-106 *Rød blokk + to lamellblokker, Henrik Ibsens vei 96, 123 og 125.*
  Rammetillatelse 29.08.2012
  BB1 - 12 boenheter – 1051,2 m^2
  BB2 - 13 boenheter – 850,3 m^2
  BB3 - 14 boenheter – 917,8 m^2

- **BK1 – BK4** 10/8307-75 *Rekkehus, Henrik Ibsens vei 71 – 105 samt 80 – 94*.
  Rammetillatelse 20.04.2012
  BK1 - 5 boenheter – 636,5 m^2
  BK2a og -b - 8 boenheter – 904,5 m^2
  BK3 - 5 boenheter – 564,6 m^2
  BK4a og -b - 8 boenheter – 873,6 m^2 (394,3 + 479,3)

- **BT1** 10/8307-111 - *Atelierleiligheter i rehabilitert industribygg, Henrik Ibsens vei 107 – 121.*
  Rammetillatelse 15.02.2013
  BT1 – 15 boenheter
  BRA = 992 m^2

Alle arealer er hentet fra sak 2010/8307 dokument -11 vedlegg «Beskrivelse 2»

Merknader:

- **Rekkehus BK5a og BK5b, Henrik ibsens vei 127 – 145** som omfattes av samme sak (2010/8307-204) er rammesøkt under samme saksnummer og tidligere avsluttet med ferdigattest 15.05.2017. BK5a og -b inneholder 10 boenheter.

- **Garasjekjeller under BK4, BB1 – BB3** (Henrik Ibsens vei 86 – 125) er behandlet under annen sak, 11/9181 Tillatelse 08.06.2012. Midlertidig brukstillatelse gitt 16.05.13. Etter 2020 endret til sak BYGG-23/00116.

Ferdigattest og ansvar

Ansvarlig søker for hele prosjektet var opprinnelig Prosjektkontoret Romerike AS, men ansvaret for BB1 – BB3 og BT1 og rekkehus BK5a og BK5b ble etter hvert overtatt av Blå Arkitektur Landskap. Blå Arkitektur Landskap overtar nå også søkerrollen for resterende deler. Endringer av ansvarsrett tas til etterretning.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene, nevnt nedenfor. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
TARALDSET EIENDOM AS

Utskriftsdato: 16.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	59
Adresse	Henrik Ibsens vei 125, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	352 802,98 kr
Renovasjon	234 093,53 kr
Vann	255 932,72 kr
Sum	**842 829,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	62 boenhet	3910.00	1/1	0 %	242 420,00 kr	60 604,99 kr
Målt forbruk vann	25%	1991.5 m^3	39.59	1/1	0 %	78 838,51 kr	95 010,00 kr
Målt forbruk avløp	25%	1991.5 m^3	57.10	1/1	0 %	113 714,65 kr	137 040,00 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-391.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-15 498,51 kr	-90 754,35 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-391.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-22 354,65 kr	-130 901,77 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	62 stk	1183.00	1/1	0 %	73 346,31 kr	18 336,58 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	62 stk	1665.00	1/1	0 %	103 230,28 kr	25 807,59 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	4635 m^3	43.69	1/1	0 %	202 496,21 kr	50 624,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	4635 m^3	75.21	1/1	0 %	348 598,36 kr	87 149,59 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	1991.5 m^3	36.42	1/1	0 %	72 531,43 kr	87 409,20 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	1991.5 m^3	52.53	1/1	0 %	104 617,48 kr	126 076,80 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-391.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-14 258,63 kr	-83 494,00 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-391.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-20 566,28 kr	-120 429,63 kr
					Sum	**1 267 115,16 kr**	**262 479,06 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

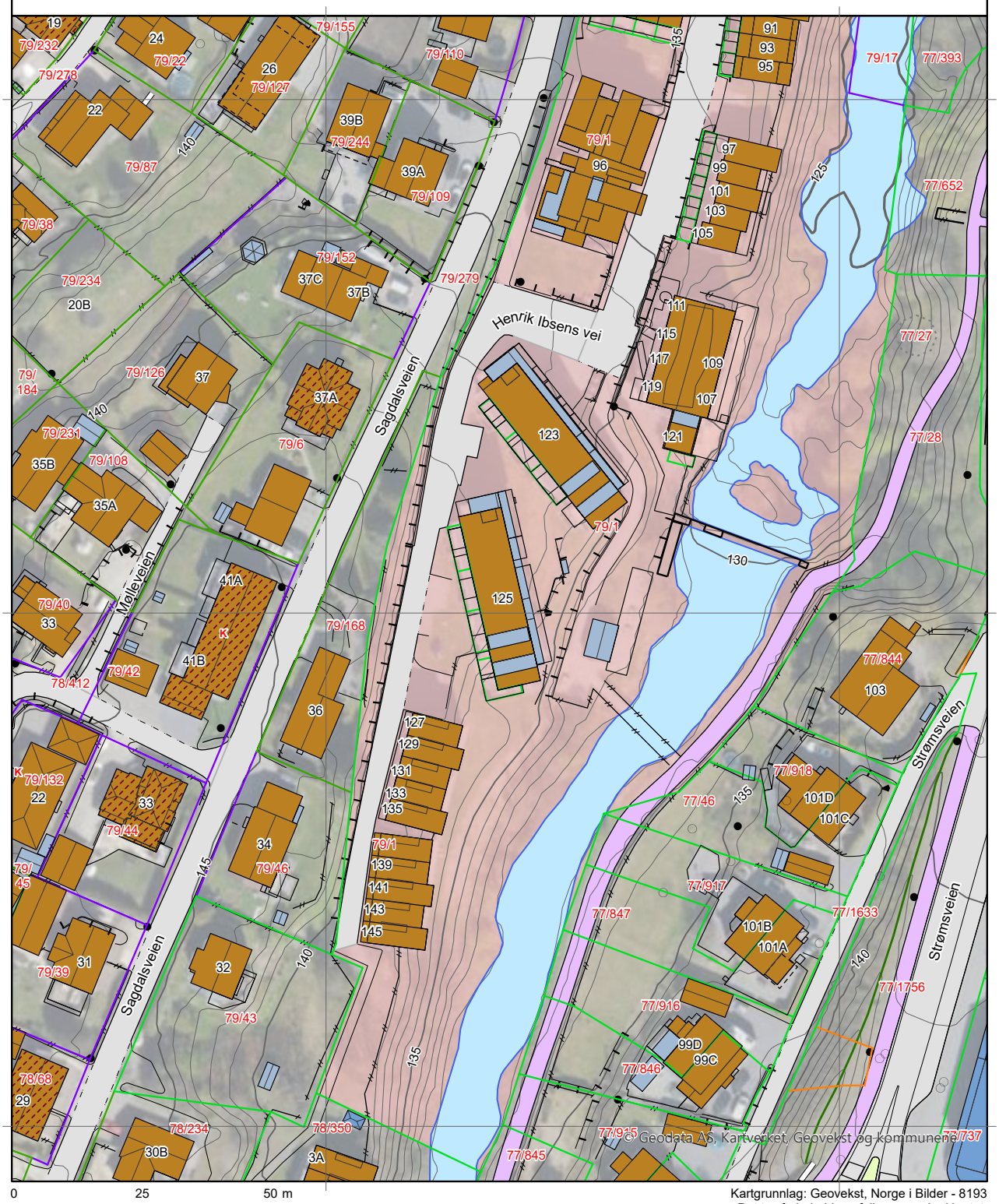
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/1/0/59

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

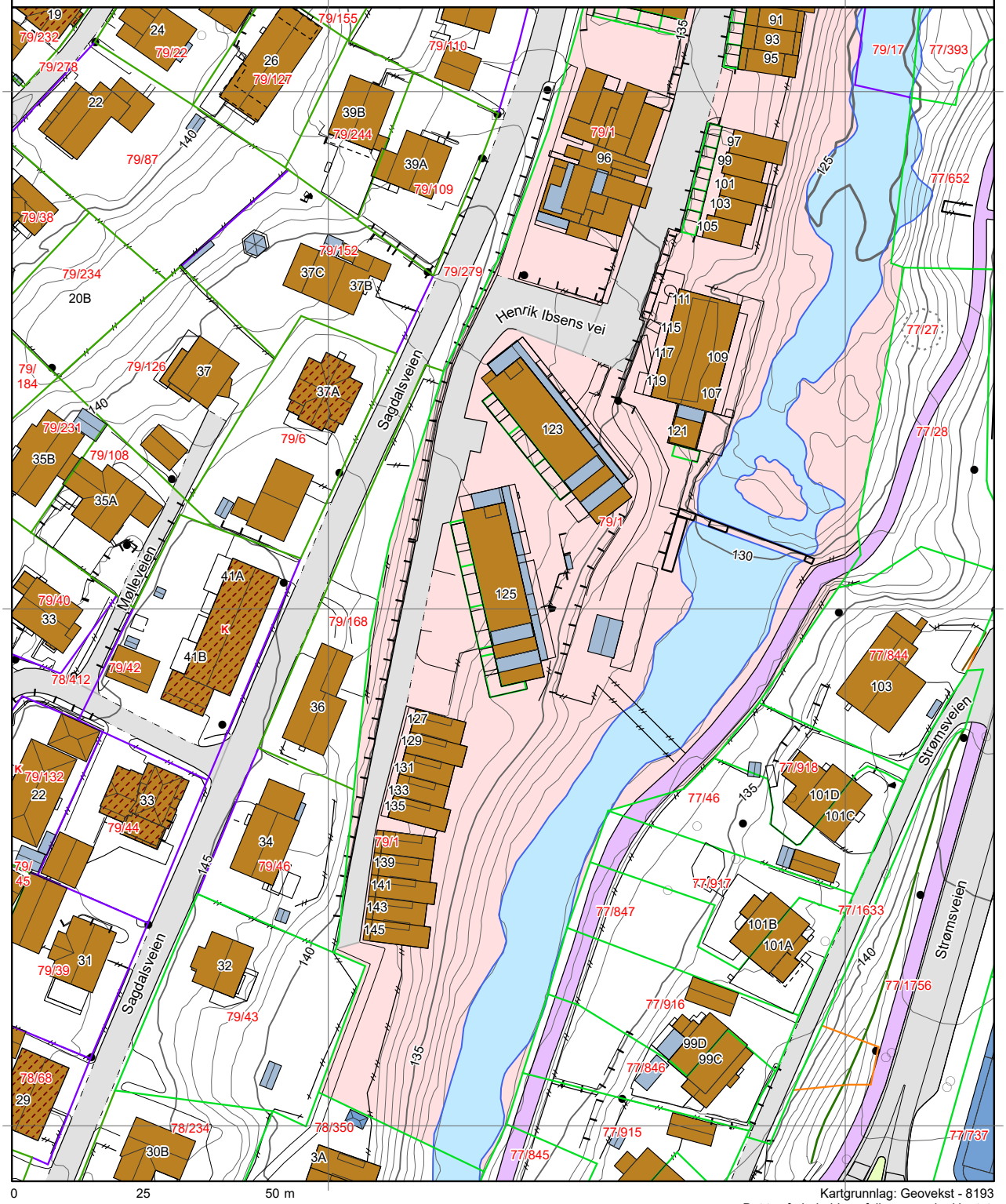
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/79/1/0/59

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 1, Seksjonsnr 59	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Henrik Ibsens vei 125, gatenr 6150	**Grunnkrets:**	902	Retten 2
(fra bruksenhet)	2010 Strømmen	**Valgkrets:**	9	Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.01.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	614/82 854
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	17 155,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
658	03 - Fylkesmann	Freddies Billakkering m.fl.	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	13.07.2022		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=658	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/79/1/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/2	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/3	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/4	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/5	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/6	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/7	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/8	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/9	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/10	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/11	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/12	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/13	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/14	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/15	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/16	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/17	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/18	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/19	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/20	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/21	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/22	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/23	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/24	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/25	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/26	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/27	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/28	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/29	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/30	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/31	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/32	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/33	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/34	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/35	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/36	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/37	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/38	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/39	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/40	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/41	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/42	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/43	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/44	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/45	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/46	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/47	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/48	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/49	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/50	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/51	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/52	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/53	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/54	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/55	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/56	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/57	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/58	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/59	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/60	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/61	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/62	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/63	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/64	0,0

			Mottaker	3205/79/1/0/65	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/66	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/67	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/68	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/69	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/70	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/71	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/72	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/73	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/74	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/75	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/76	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/77	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/78	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/79	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/80	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/81	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/82	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/83	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/84	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/85	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/86	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/87	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/88	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/89	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/90	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/79/1/0/1	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/2	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/3	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/4	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/5	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/6	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/7	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/8	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/9	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/10	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/11	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/12	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/13	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/14	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/15	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/16	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/17	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/18	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/19	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/20	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/21	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/22	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/23	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/24	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/25	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/26	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/27	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/28	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/29	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/30	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/31	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/32	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/33	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/34	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/35	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/36	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/37	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/38	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/39	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/40	0,0

			Mottaker	3205/79/1/0/41	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/42	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/43	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/44	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/45	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/46	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/47	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/48	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/49	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/50	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/51	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/52	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/53	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/54	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/55	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/56	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/57	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/58	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/59	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/60	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/61	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/62	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/63	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/64	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/65	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/66	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/67	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/68	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/69	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/70	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/71	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/72	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/73	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/74	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/75	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/76	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/77	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/78	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/79	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/80	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/81	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/82	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/83	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/84	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/85	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/86	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/87	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/88	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/89	0,0
			Mottaker	3205/79/1/0/90	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.01.2013	Avgiver	3205/79/1	-471,8
	Matrikkelført:	24.01.2013	Etablert/Endret	3205/79/1/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3205/79/1/0/45	0,0

Etablert/Endret	3205/79/1/0/46	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/47	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/48	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/49	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/50	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/51	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/56	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/57	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/58	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/59	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/60	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/61	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/62	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/63	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/64	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/65	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/66	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/67	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/68	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/69	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/70	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/71	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/72	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/73	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/74	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/75	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/76	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/77	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/78	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/79	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/80	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/81	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/82	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/83	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/84	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/85	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/86	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/87	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/88	0,0
Etablert/Endret	3205/79/1/0/89	0,0
Mottaker	3205/79/1/0/1	14,1
Mottaker	3205/79/1/0/2	14,0
Mottaker	3205/79/1/0/3	13,4
Mottaker	3205/79/1/0/4	14,2
Mottaker	3205/79/1/0/5	13,8
Mottaker	3205/79/1/0/6	13,1
Mottaker	3205/79/1/0/7	12,7
Mottaker	3205/79/1/0/8	12,3
Mottaker	3205/79/1/0/9	12,1
Mottaker	3205/79/1/0/10	12,9
Mottaker	3205/79/1/0/11	12,5
Mottaker	3205/79/1/0/12	12,3
Mottaker	3205/79/1/0/13	12,4
Mottaker	3205/79/1/0/14	13,8
Mottaker	3205/79/1/0/15	13,0
Mottaker	3205/79/1/0/16	13,2
Mottaker	3205/79/1/0/17	13,4
Mottaker	3205/79/1/0/18	13,6
Mottaker	3205/79/1/0/19	7,1
Mottaker	3205/79/1/0/20	11,7
Mottaker	3205/79/1/0/21	10,6
Mottaker	3205/79/1/0/22	18,8
Mottaker	3205/79/1/0/23	9,1
Mottaker	3205/79/1/0/24	8,5
Mottaker	3205/79/1/0/25	8,9
Mottaker	3205/79/1/0/26	9,0
Mottaker	3205/79/1/0/39	17,4
Mottaker	3205/79/1/0/40	19,8

Mottaker	3205/79/1/0/41	21,4
Mottaker	3205/79/1/0/52	22,4
Mottaker	3205/79/1/0/53	16,6
Mottaker	3205/79/1/0/54	27,6
Mottaker	3205/79/1/0/55	21,0
Mottaker	3205/79/1/0/90	5,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Henrik Ibsens vei 125	H0202	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	424,0	Rammetillatelse:	29.08.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	928,0	Igangset.till.:	26.09.2012
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	928,0	Midl. brukstil.:	27.11.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300316233			Antall etasjer:	5

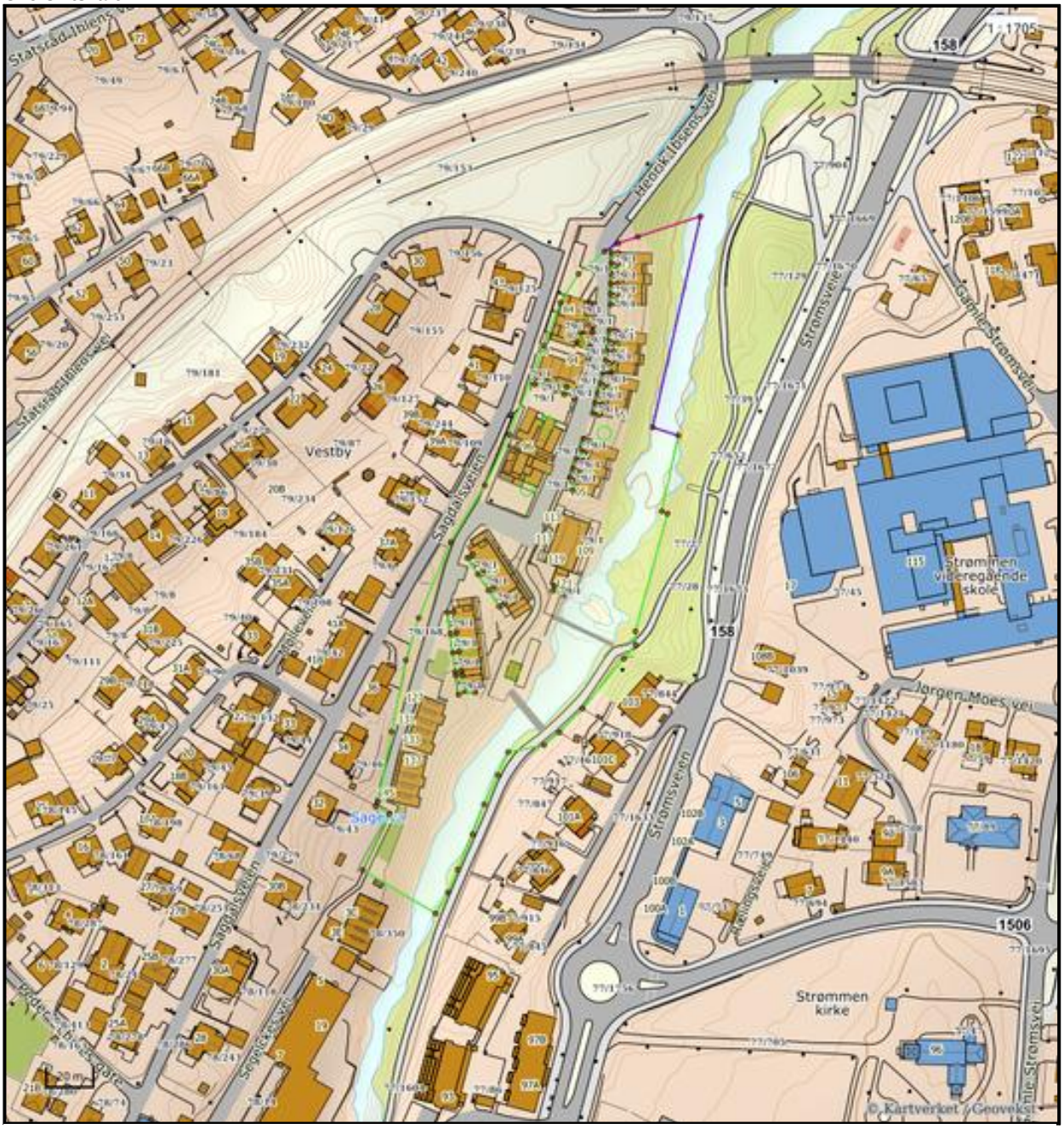
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		59,0		59,0		64,0		64,0
H01	4		245,0		245,0		269,0		269,0
H02	4		245,0		245,0		269,0		269,0
H03	3		208,0		208,0		228,0		228,0
H04	2		171,0		171,0		188,0		188,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



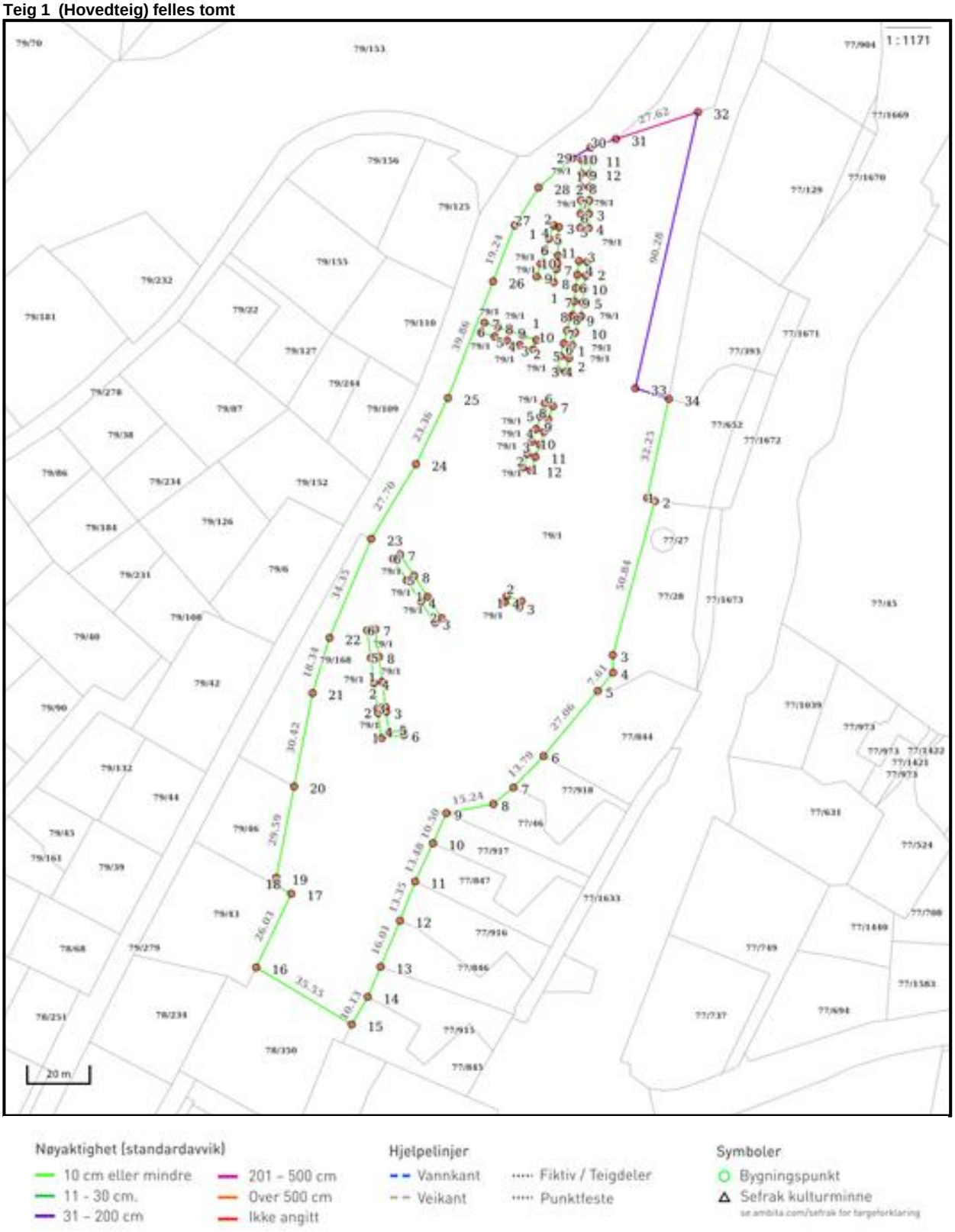
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 17 155,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 066,83	612 408,86	2,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 065,98	612 411,33	50,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 015,93	612 402,42	5,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 010,38	612 402,98	7,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 004,11	612 398,66	27,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 981,83	612 383,30	13,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 971,07	612 374,67	8,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 647 965,16	612 368,76	15,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 647 960,93	612 354,12	10,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
10	6 647 951,02	612 350,65	13,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
11	6 647 938,30	612 346,18	13,35m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
12	6 647 925,47	612 342,49	16,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 910,23	612 337,60	10,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
14	6 647 900,32	612 334,47	10,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
15	6 647 891,16	612 330,16	35,55m	Terrengmålt	10		Vann	Nei	Annen detalj
16	6 647 906,50	612 298,09	26,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 930,91	612 307,13	6,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 933,48	612 301,15	2,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 647 935,56	612 301,96	29,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 647 965,00	612 304,93	30,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 647 995,25	612 308,16	18,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 648 013,20	612 311,91	34,35m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 648 045,93	612 322,34	27,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 648 070,86	612 334,42	23,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 648 092,74	612 342,60	39,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 648 131,07	612 353,55	19,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 648 149,57	612 358,82	14,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 648 162,25	612 365,33	14,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 648 172,50	612 375,17	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 648 176,49	612 380,69	8,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 648 179,85	612 388,48	27,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 648 190,77	612 413,85	90,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 648 101,29	612 401,88	11,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 648 098,83	612 412,87	32,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 000,79	612 329,94	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 647 992,83	612 331,75	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 647 992,24	612 329,16	8,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 000,21	612 327,37	8,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 008,06	612 325,59	8,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 016,67	612 323,61	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 017,25	612 326,21	8,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

8	6 648 008,64	612 328,16	8,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 146,30	612 370,17	4,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 150,67	612 371,19	1,82m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 150,25	612 372,96	4,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 145,57	612 373,18	4,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 141,19	612 373,40	2,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 138,70	612 373,52	1,87m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 136,84	612 373,35	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 132,59	612 372,96	5,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 133,90	612 367,28	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 138,03	612 368,24	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 142,16	612 369,21	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 113,76	612 369,00	3,12m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 110,71	612 368,32	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 111,71	612 363,90	4,30m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 112,69	612 359,71	4,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 113,62	612 355,65	4,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 114,64	612 351,27	3,12m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 117,68	612 351,98	4,48m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 116,69	612 356,35	4,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 115,74	612 360,42	4,29m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 114,77	612 364,60	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 163,84	612 381,54	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 159,63	612 381,83	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 155,37	612 382,11	4,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 150,84	612 382,41	2,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 150,66	612 379,69	4,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 155,19	612 379,39	4,26m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 159,44	612 379,11	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 163,66	612 378,83	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 167,89	612 378,55	4,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 172,30	612 378,26	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 172,46	612 380,96	4,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 648 168,07	612 381,26	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 135,63	612 380,20	4,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 140,04	612 380,31	2,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 139,98	612 383,00	4,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 135,56	612 382,88	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 131,31	612 382,77	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 127,08	612 382,66	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 122,57	612 382,55	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 122,64	612 379,87	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 127,15	612 379,99	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 131,38	612 380,09	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 982,88	612 331,31	8,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 647 990,77	612 329,51	2,63m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 647 991,35	612 332,08	6,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 647 985,00	612 333,52	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 647 985,99	612 337,94	1,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 647 984,46	612 338,29	7,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 072,87	612 368,38	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 077,27	612 369,46	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 081,38	612 370,47	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 085,51	612 371,48	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 089,61	612 372,49	4,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 093,89	612 373,54	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 093,26	612 376,17	4,43m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 088,96	612 375,12	4,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 084,86	612 374,11	4,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 080,73	612 373,09	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 648 076,62	612 372,08	4,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 648 072,22	612 370,99	2,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 029,10	612 341,93	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 022,70	612 346,99	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 021,04	612 344,89	8,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 027,44	612 339,84	7,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 033,70	612 334,89	8,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

6	6 648 040,11	612 329,83	2,66m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 041,76	612 331,92	8,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 035,36	612 336,98	7,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 031,72	612 367,09	4,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 030,42	612 371,91	2,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 028,33	612 371,30	4,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 029,62	612 366,52	2,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 113,07	612 380,50	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 648 108,88	612 379,87	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 648 104,42	612 379,19	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 648 104,83	612 376,52	4,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 648 109,29	612 377,20	4,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 648 113,47	612 377,84	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 648 117,66	612 378,49	4,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 121,97	612 379,15	2,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 648 121,63	612 381,81	4,42m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 648 117,26	612 381,14	4,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

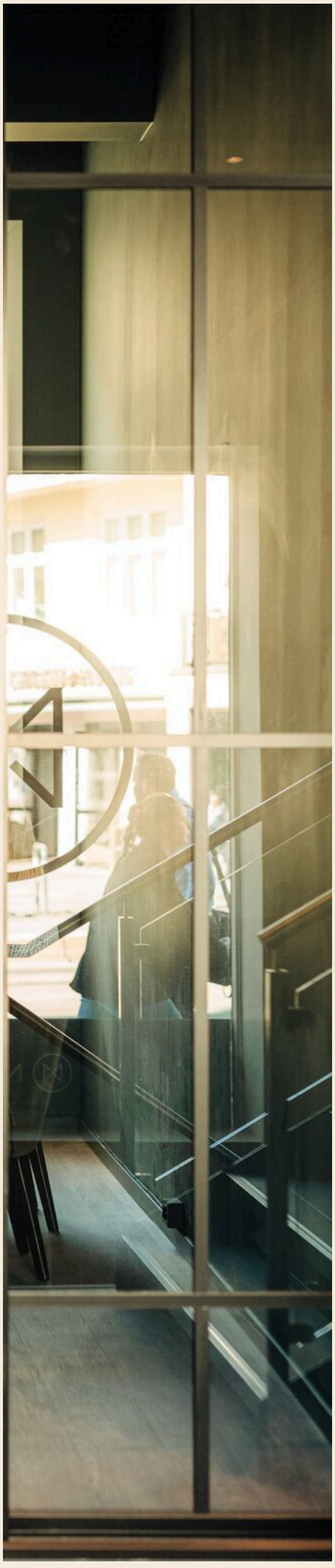
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Henrik Ibsens vei 125 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 79, bnr 1, snr 59 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014



Ida Basilier
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

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