

Henrik Ibsens vei 79



Velkommen til

Henrik Ibsens vei 79



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Strømmen

Attraktivt beliggende enderekkehus med fantastiske panoramavinduer, garasjeplasser* og solfylte terrasser.

Prisantydning	6 300 000,-
Omkostninger	158 850,-
Totalpris	6 458 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 296,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no
Megler 2	Glenn Skillebæk
Telefon	982 04 221
E-post	g.skillebek@nordvikbolig.no







Kort fortalt om Henrik Ibsens vei 79

- Nordvik Lillestrøm ved Jonas A. Winje har gleden av å presentere Henrik Ibsens vei 79, et moderne og innholdsrikt enderekkehus over tre plan med god planløsning og standard.
- Boligen har fantastiske panoramavinduer i flere rom, noe som bringer naturen og årstidene inn i hverdagen.
- Rekkehuset har to flotte takterrasser, en mot øst med morgensol og en mot vest med ettermiddags-/kveldssol.
- Med vannbåren gulvvarme, sentralstøvsuger, samt parkering i garasjeanlegg, ligger alt til rette for et behagelig liv i sentrale og vakre omgivelser.

* Mulighet for kjøp av ekstra biloppstillingsplass ved siden av medfølgende plass. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Arealer og innhold

BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	131 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, bod og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm. Vestvendt uteplass på ca 6m2 med tilkomst fra soverom i underetasjen.

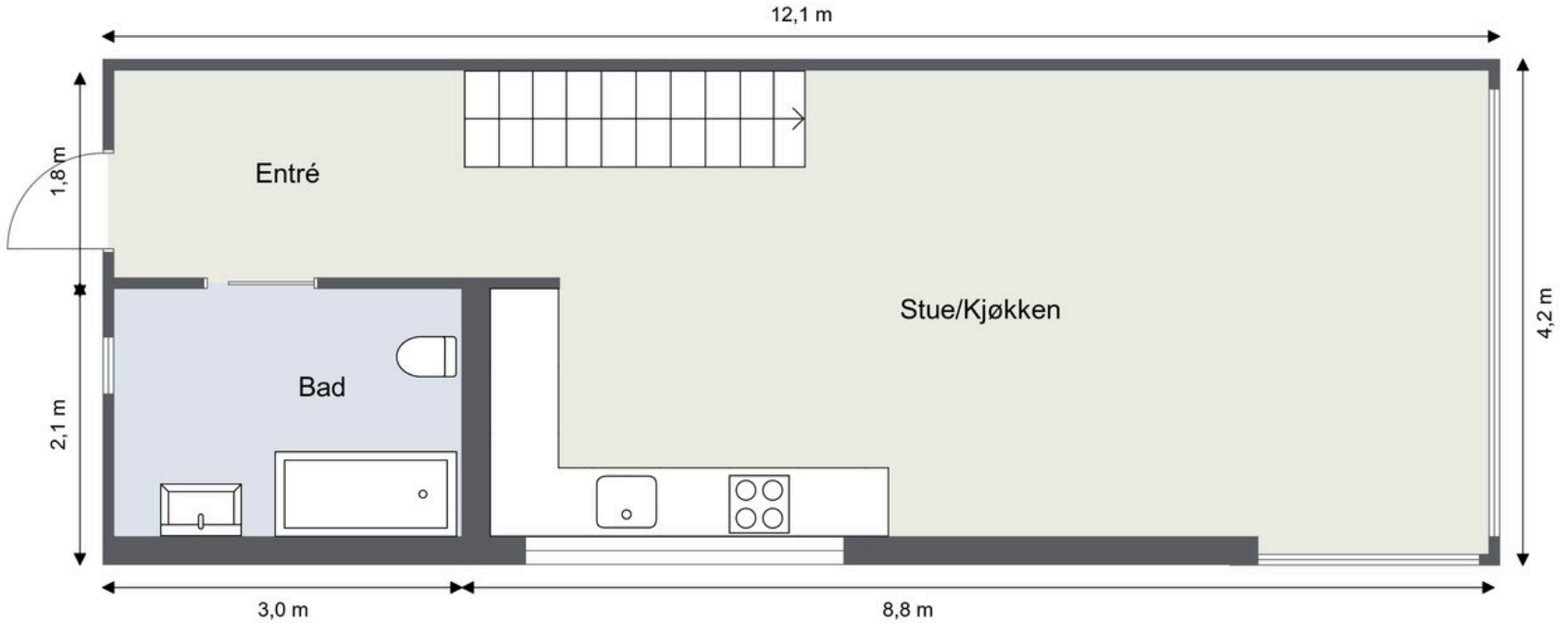
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue og soverom.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 17 kvm. Vestvendt takterrasse på ca 10m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje. Østvendt takterrasse på ca 7m2 med tilkomst fra soverom i 2.etasje.

DALBECK TAKST

Henrik Ibsens vei 79

1. Etasje



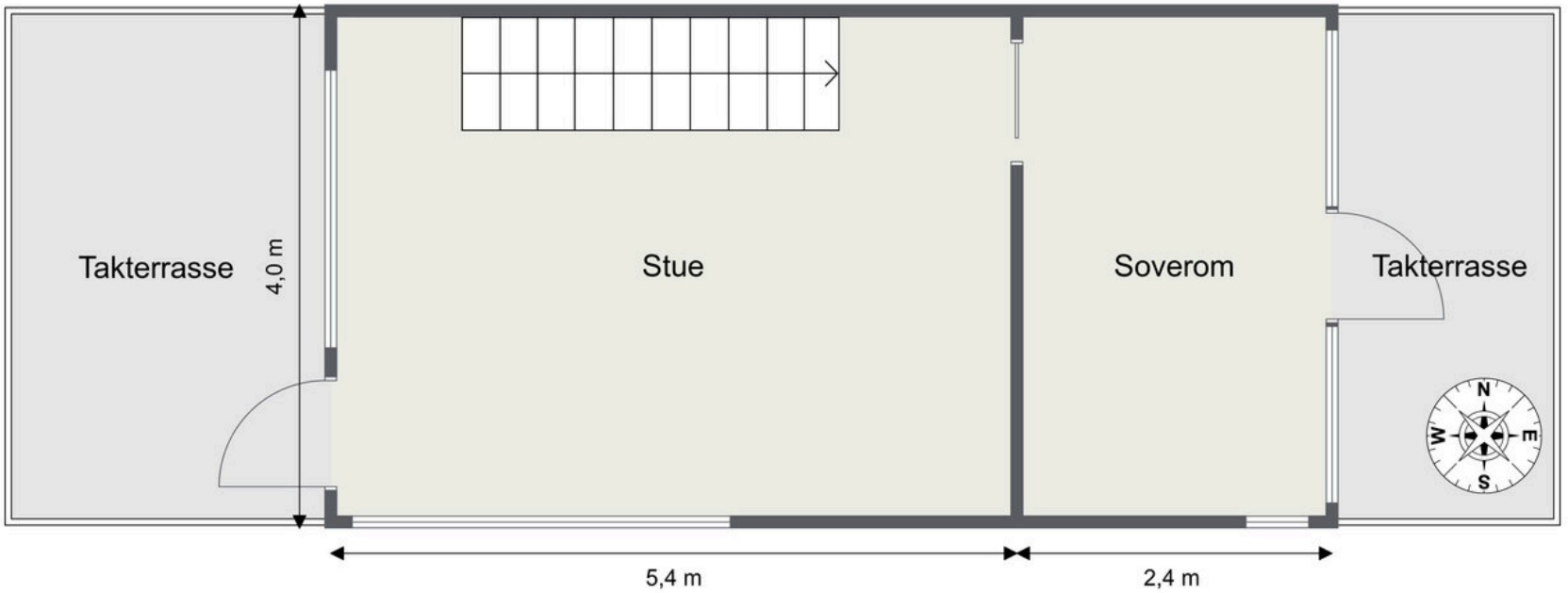
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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

DALBECK TAKST

Henrik Ibsens vei 79

2. Etasje



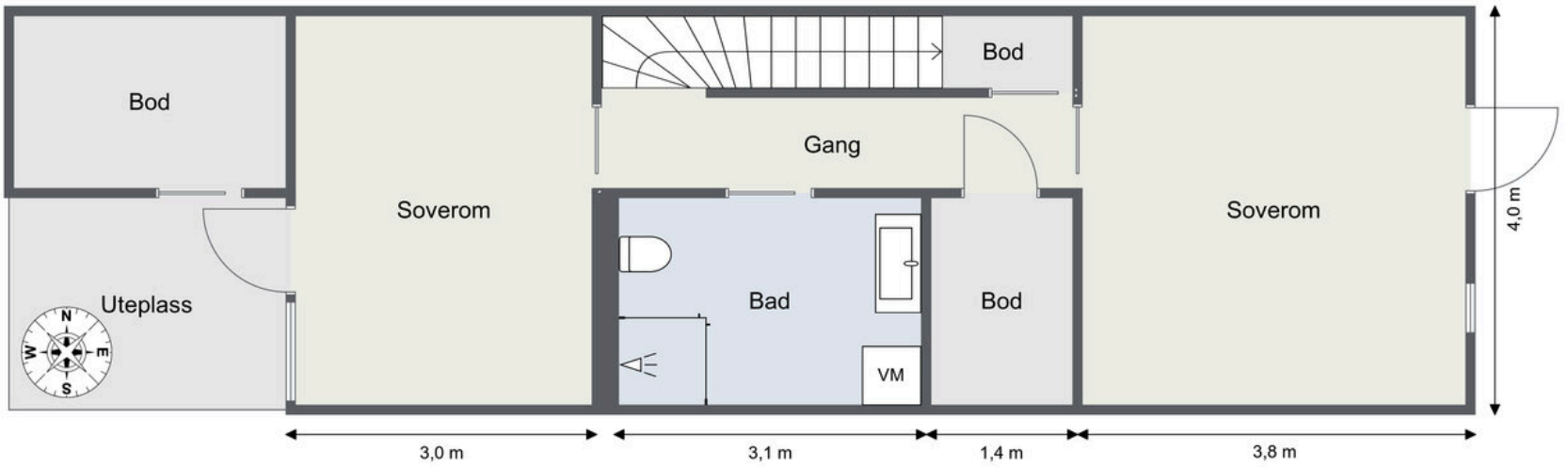
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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

DALBECK TAKST

Henrik Ibsens vei 79

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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







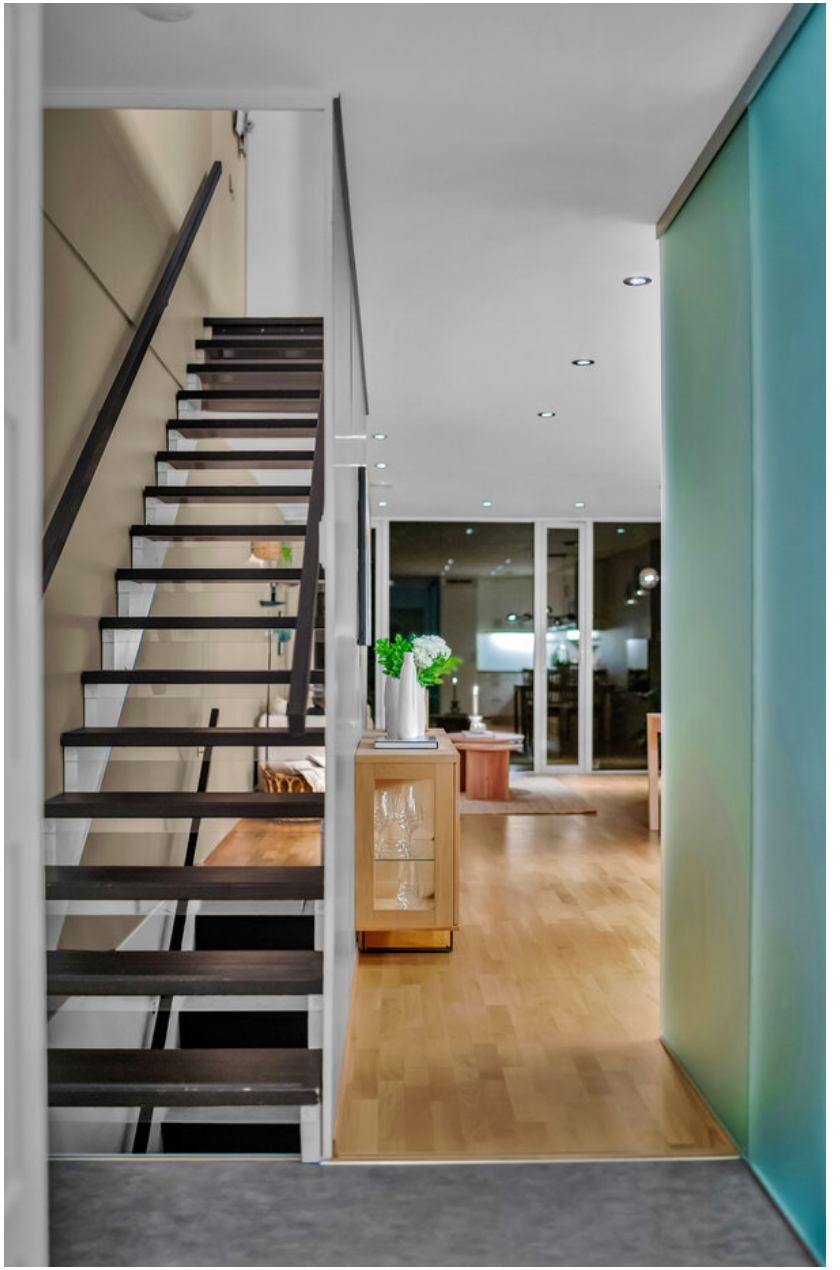


















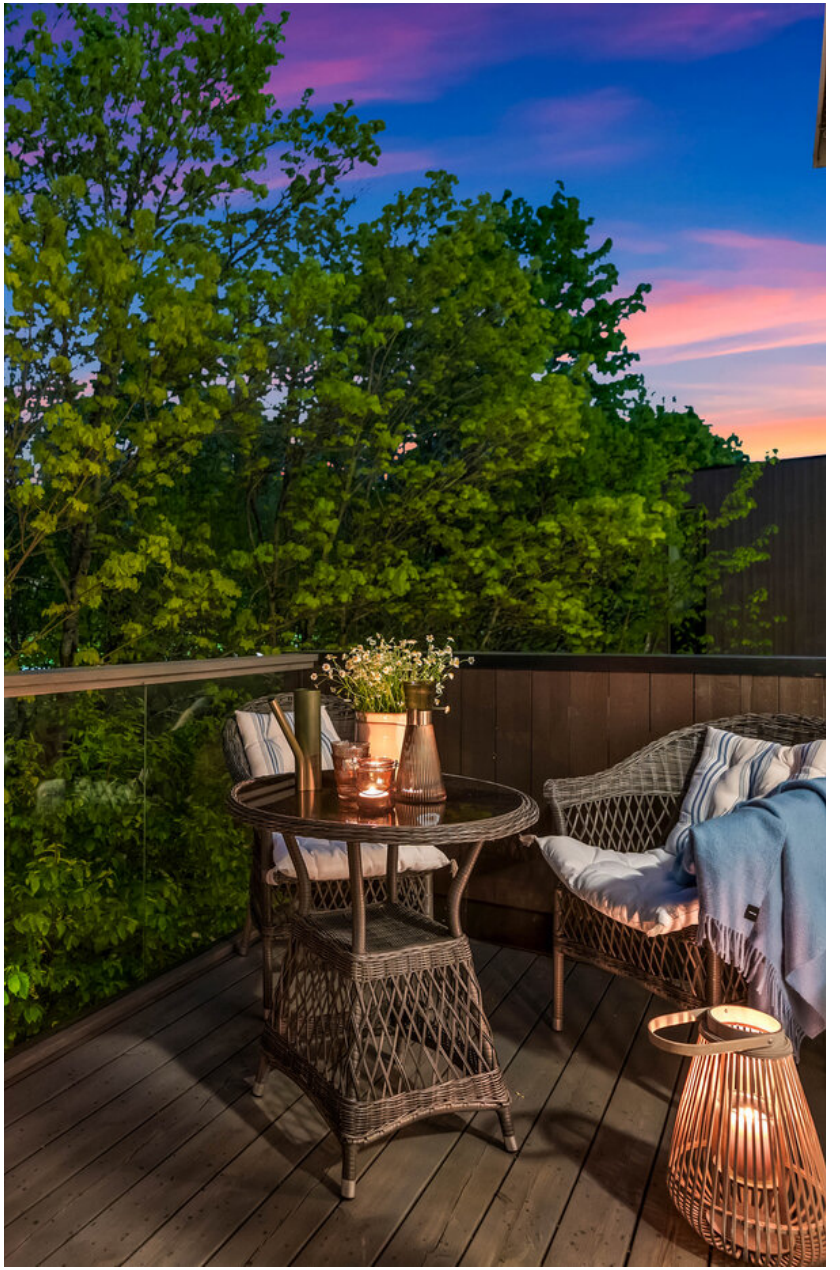








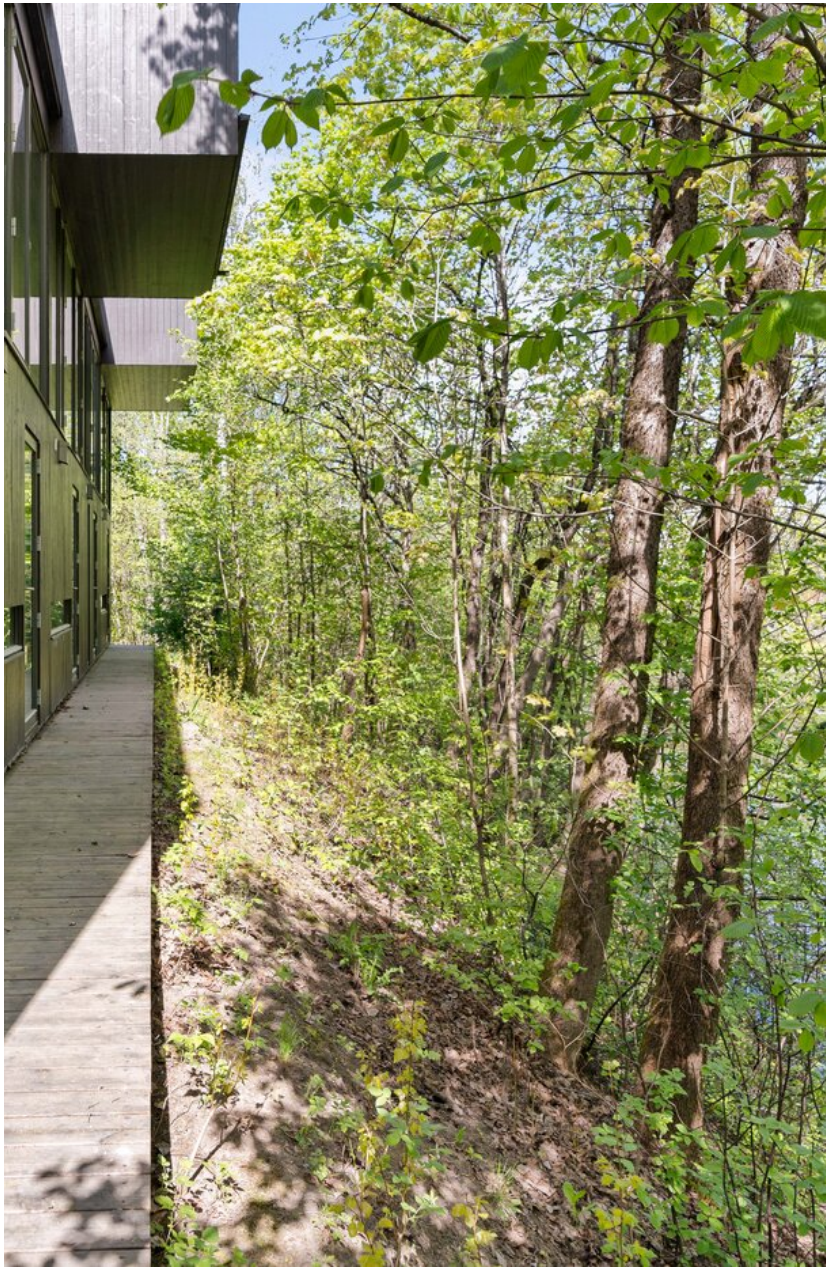
















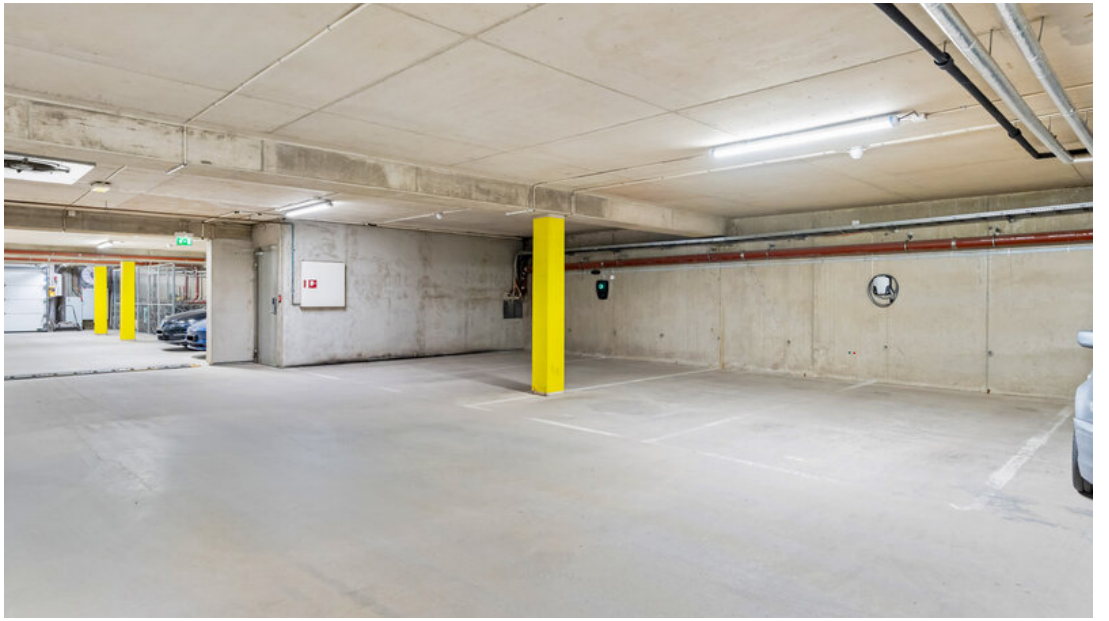



























HOVEDINNGANG


72012


STRØMMEN STORSENTER
JAPAN

Informasjon

Henrik Ibsens vei 79

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0159/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Henrik Ibsens vei 79, 2010 STRØMMEN
Gnr 79, bnr 1, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Tor Øystein Langø
Cathrine Granheim Langø

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 478 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, bod og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm. Vestvendt uteplass på ca 6m2 med tilkomst fra soverom i underetasjen.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken.

Total BRA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue og soverom.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 17 kvm. Vestvendt takterrasse på ca 10m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje.
Østvendt takterrasse på ca 7m2 med tilkomst fra soverom i 2.etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen,
rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje: BRA-i 47 m^2. Gang, bad, bod og 2 soverom.
1. etasje BRA-i 48 m^2. Entré, bad og stue/kjøkken.
2. etasje BRA-i 31 m^2. Soverom og stue.

I tillegg disponeres en garasjeplass med elbillader samt utvendig sportsbod.

Standard

Velkommen til et moderne og innbydende rekkehus med familievennlig planløsning, solrike uteplasser og en gjennomgående lys og luftig atmosfære!

Entré:
Rekkehuset har et pent, overbygget inngangsparti - tilbaketrukket fra veien og med et godt førsteinntrykk. Entreen er lys og praktisk med gulvbelegg, gulvvarme og stor garderobe med rikelig oppbevaringsplass.

Stue med åpen kjøkkenløsning:
I hovedetasjen møter du en luftig og åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er levert av anerkjente Drømmekjøkkenet, og kombinerer stil og funksjonalitet med glatte, lyse fronter, benkebelysning, polert granittbenkeplate og planlimt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator følger med.

Stuen har parkett, gulvvarme og store panoramavinduer som gir flott lysinnslipp og ekstra romfølelse. Her kan gode måltider nytes sammen med den vakre utsikten og de forskjellige årstidene.

Loftstue:
I boligens andre etasje finner du en lys og romslig loftstue med utgang til en solrik terrasse på ca. 10 kvm. En hel vegg med vindusfelt og terrassedør gir rikelig lys og en åpen følelse. Perfekt som ekstra oppholdsrom eller TV-stue, ideelt for barnefamilier. Terrassen har elektrisk markise, screens og utsyn mot hyggelig småhusbebyggelse. Her kan solen nytes fra tidlig formiddag til sen kveld.

Bad:
Boligen har to stilrene bad - ett i hovedetasjen og ett i underetasjen.

Badet i første etasje er moderne og elegant, med frostet glassvegg, heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og boblebadekar med glassvegg.

Badet i underetasjen har tilsvarende stil, og er utstyrt med dusjhjørne med dører, veggmontert toalett, heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel. Begge bad har vannbåren gulvvarme og downlights.

Soverom og garderobe:
Rekkehuset har totalt tre soverom. I underetasjen ligger to flotte romslige soverom, hvorav det ene har adkomst til felles terrasse via en høy utgangsdør. Store vindus- og dørflater i glass gir utsyn mot pene trær og naturområder mot Sagelva. Rommet har en stor praktisk garderobe med gode oppbevaringsmuligheter i tillegg til at det er god plass til dobbeltseng. Det andre soverommet har adkomst til et stilig uterom/terrasse på 6 kvm, én etasje under bakkeplan.

I boligens toppetasje ligger nok et flott soverom. En av veggene består av panoramavinduer, noe som bringer fantastisk lys inn i rommet. I vindusfasaden er ett av feltene en takhøy terrassedør som sørger for adkomst til en privat og usjenert østvendt terrasse på ca. 7 kvm med hyggelig utsikt mot Sagelva. Her kan morgen- og formiddagssolen nytes sammen med et flott utsyn over Sagelva.

Det er god lagringsplass i boligen med blant annet garderobeskap i entré, to innvendige boder og én utendørs bod.

Parkering

Boligen disponerer én biloppstillingsplass (nummer 95) med elbillader i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Utover dette mulighet for kjøp av ekstra biloppstillingsplass (nr 94) ved siden av medfølgende p-plass. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Utover dette gjesteparkering på sameiets tomt ihht sameiets trivselsregler.

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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I april 2018 var det en vannlekkasje fra fjernvarmerør i baderomsgulv i 1. etasje som førte til en vannlekkasje til soverommet under. Rør ble byttet i baderomsgulv. Bad og soverom ble gjenopprettet til opprinnelig tilstand. Skaden ble dekket av bygningsforsikring; If Forsikring (skadenummer 18.91849). Kaph Entreprenør AS utførte arbeidet.
- 1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entreprenør byttet fjernvarmerør og det ble lagt ny membran i forbindelse med vannlekkasjen på bad i 1. etasje i 2018.

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

Selger opplyser forøvrig om misfarging på belegg rundt sluk i dusj i underetasje. Ifølge tidligere eier skal det ved et tilfelle ha blitt benyttet uegnet rengjøringsmiddel.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Bad - Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme (alle rom foruten bod i underetasje) og balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit med varmegjenvinning.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har boligen sentralstøvsuger fra Flexit med uttak i hver etasje, downlights i flere himlinger og utebelysning ved inngangen. Akonto varmtvann og oppvarming er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca. 3 654 kWh i løpet av 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/Internett, garasjeplass, a-konto varme, a-konto varmtvann, forretningsførsel og vaktmestertjenester.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel lån 562,00
- Felleskostnader 4 022,00
- Akonto oppvarming 2 240,00
- TV/Internett 472,00

Avregning av forbruk oppvarming 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.

Felleskostnad for én p-plass er innbakt i boligens felleskostnader. Ved eventuelt kjøp av ekstra p-plass vil det bli fakturert kr 100,- for p-plass nr 2.

Kommunale avgifter

Kr 19 392,-pr. 2025

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år (forbruket er basert på stor familie på 5 personer, derav høyt forbruk av vann, noe som igjen gjenspeiles i de kommunale avgifter). Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm. Alarmsystem med 8 røykvarslere. Månedlig kostnad: kr 528,-
- Strømforbruk for bruk av elbillader aavregnes 1 gang i året og betales av eier (måler er montert i sikringsskap i garasjekjeller, ved garasjeporten)

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

Eiendomsskatt

Kr 1 612,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 533 805,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 135 220,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Rekkehuset har flere tv-uttak, er tilknyttet felles digitale TV signaler fra Viken fiber med "Altibox".

Sameiet

Navn og orgnr.

Sagelva Boligsameie, orgnr. 911556413

Om sameiet

- Rekkehuset er tilknyttet Sagelva Boligsameie.
- Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger.
- 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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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.

Informasjon om fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 62018190929
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,05%
Restsaldo 4 503 642,00
Andel fellesgjeld kr 68 213,46,-
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsresultatet for årsregnskapet 2023 ble negativt med et merforbruk på 245 647 kroner. Det skyldes mer bruk av drift, vedlikehold og konsulenter fra OBOS Prosjekt enn budsjettert. Underskuddet ble vedtatt dekket av midler på sparekonto. Komplett budsjett og regnskap for 2023 er vedlagt salgsoppgaven.

Megler har ikke mottatt regnskap for 2024 pr. d.d.

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.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89912007

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 kvm (Eiertomt)
Felleseiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser, sittegrupper, plenareal, trær, beplantninger og sykkelparkering. Idylliske Sagelva ligger rett utenfor boligen, med foss, gangveier og gangbru. Her ligger også et koselig grillhus som kan benyttes av sameierne på boligfeltet.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Rett utenfor boligen renner idylliske Sagelva, med foss, gangstier, bru og et koselig

grillhus som sameiets beboere kan benytte. Boligen har en svært god intern beliggenhet, der du kan nyte grønne omgivelser og ro - samtidig som du har alt av byens fasiliteter innen rekkevidde.

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

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

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

Skoler og barnehager

Det er gangavstand til Sagdalen barneskole og Bråtejordet ungdomsskole, begge med gode læringsmiljøer. I tillegg er Strømmen videregående skole og Skedsmo videregående skole lett tilgjengelige, begge med et bredt fagtilbud. Lillestrøm videregående skole ligger også i nærheten.

Det finnes flere private og kommunale barnehager i området, og OsloMet på Kjeller er også kort vei unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområder i Henrik Ibsens vei 71-125 datert 27.01.2023. Utover dette foreligger det ferdigattest for felles garasjeanlegg 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.

Dagens planløsning samsvarer i stor grad med de siste godkjente byggetegningene, med unntak av romløsningen i 3. etasje. Opprinnelig var det tegnet inn ett stort rom i etasjen, men det er blitt satt inn en lettvegg for å danne et ekstra soverom. Omgjøring/bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig arbeid så lenge ikke brannskille eller bærekonstruksjon er berørt.

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 privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, friområde, kjørevei, gangsti, uteoppholdsplasser/lekeplass, naturområde i sjø og vassdrag, offentlig undervisning mm.

Reguleringsplaner:
- Bestemmelser til detaljreguleringsplan for sagdalsveien 42 i Skedsmo kommune
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Strømmen Industri - Strømmen.
- Reguleringsendring for området mellom Verkstedalleen - Sagdalsveien og jernbanesporet til boligområde.
- Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

I henhold til rapport utarbeidet av GeoData ligger eiendommen i et område hvor nivå av forurensning i grunnen kategoriserer som akseptabel. Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra Bane NORs jernbanenett. Området ligger under marin grense, med stor sannsynlighet for marin leire i grunnen. Det er moderat til lav aktsomhet for radon i området.

Sagelva betegnes som et viktig bekkedrag, med en dårlig kjemisk tilstand, samt moderat forekomst av overflatevann og grunnvann. Området langs Sagelva utgjør et potensielt flomfareområde.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1932/129-1/8 25.11.1932 Bestemmelse om bebyggelse. Pantebok 26/14-559. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

1943/452-1/8 09.02.1943 Skjønn
Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver: Strømmen og Lørenskog vannverk. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

1944/1086-1/8 20.04.1944 Skjønn
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk. Tap av vannkraft. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

1948/1424-2/8 14.04.1948 Skjønn
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1

Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 129, 452, 1086 og 1424 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

2012/959040-1/200 13.11.2012 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 79 BNR: 1. Kommentar: Avtale mellom Hafslund Nett AS og Taraldset Eiendom AS vedr. plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett.

2013/78926-1/200 28.01.2013 Seksjonering
Opprettet seksjoner:

SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1258/82854

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 608,-

Samlet skal selger betale kr. 172 098,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 15. mai 2025

Megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Megler 2

Glenn Skillebæk, Eiendomsmegler
Tlf. 98204221

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Henrik Ibsens vei 79

Henrik Ibsens vei 79

Nabolaget Sagdalen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	739 elever, 43 klasser	18 min 1.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min 3.1 km

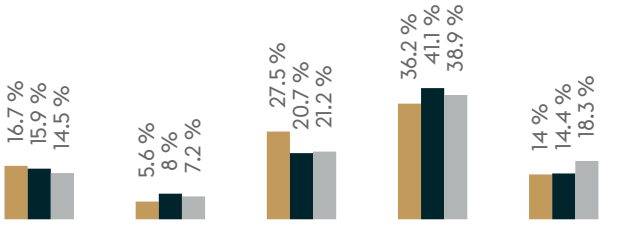
Offentlig transport

Sagdalen stasjon	Linje L1	4 min 0.3 km
Sagdalen	Linje 100, 110, 380	5 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.8 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min 0.7 km
Strømmen kommunale barnehage (...	87 barn	12 min 1 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år)	129 barn	14 min 1.2 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 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

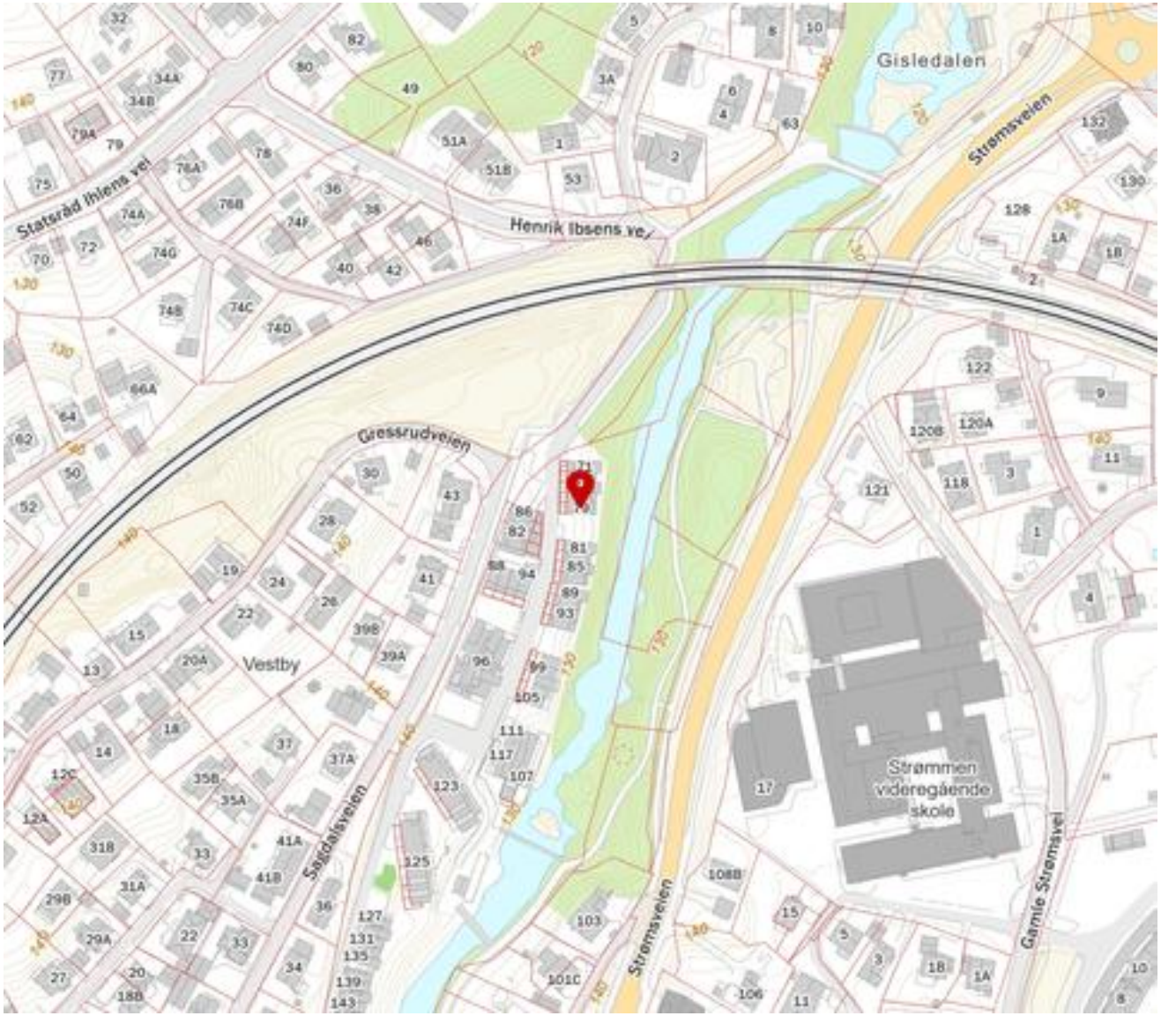
Sport

Sagdalen barneskole	7 min
Stalsberg skole	10 min
Fresh Fitness Strømmen	16 min
SATS Lillestrøm	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Henrik Ibsens vei 79
2010 Strømmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 30/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Cathrine Granheim Langø og Tor Øystein Langø
Seksjonsnr:	5
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	17156 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Felles tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig som fra byggeår og er godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier.

Tak, yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Selger informerer om at det er sameiet som er vedlikeholdsansvarlig for nevnte bygningsdeler. Det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Belegg i entré og på begge bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Våtromspanel på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod.

Takhøyde: Ca 243cm målt i samtlige etasjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	47	5		6	44	3
1.Etasje	48				48	
2.Etasje	31			17	31	
SUM BYGNING	126	5		23	123	3
SUM BRA	131					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Gang, Bad, Bod, 2 Soverom
1.Etasje: Entré, Bad, Stue/Kjøkken
2.Etasje: Soverom, Stue

BRA-e:

Utebod

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

30/04/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det ble ikke påvist vesentlige avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Fyllmasse (antropogent materiale)".

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonssvikt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt uteplass på ca 6m2 med tilkomst fra soverom i underetasjen. Vestvendt takterrasse på ca 10m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje. Østvendt takterrasse på ca 7m2 med tilkomst fra soverom i 2.etasje. Samtlige uteområder fremstår i normal stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromspanel, gips og glass på vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. badekar og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres noe svelling fra vannsøl på baderomsmøbel. Ikke behov for strakstiltak, men utskiftning vil være naturlig i tiden som kommer.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Fallet er utformet med kraftig nedsenk rundt slukrist, resten av gulvet har totalt 10mm fall mot sluk. Fallet på gulvet vurderes tilstrekkelig med dagens løsning og badekar. Ved eventuell utskiftning til dusj må fall utbedres.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet yttervegger og kjøkkeninnredning.

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

7.2 Bad - Underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromspanel på vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

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

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det registreres misfarging av belegg rundt sluket. Selger informerer om at dette kom fra tidligere eier etter bruk av uegnet vaskeprodukt. Det antas at misfargingen kun er estetisk og ikke påvirker beleggets funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales dog.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk etter ønske fra selger. Anbefalt undersøkelses metode er derfor ikke utført.

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

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet fremstår i normal stand med normal bruksslitasje/aldersslitasje. Slette fronter, granitt benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, mikro og platetopp.

Merknader: Det er etablert en fuktføler med alarm under vasken. Det anbefales å etablere en automatisk lekkasjestopper med stengeventil som vil stenge av vannet ved en eventuell lekkasje.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektede vegger mot terreng under bakkeplan. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp- og muggvekst.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk etter ønske fra selger. Anbefalt undersøkelses metode er derfor ikke utført. Det ble dog utført overflatesøkt, ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

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

Merknader:

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Boligen er tilknyttet fjernvarme som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Boligen er tilknyttet fjernvarme som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
7.2.3	Bad - Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Langø, Cathrine Granheim	9578-5999-4-1387141	2025-04-15 21:39:29
Langø, Tor Øystein	9578-5994-4-531264	2025-04-15 21:35:09

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
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
60-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrik Ibsens vei 79, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Cathrine Granheim Langø, Tor Øystein Langø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I april 2018 var det en vannlekkasje fra fjernvarmerør i baderomsgulv i 1. etasje som førte til en vannlekkasje til soverommet under. Rør ble byttet i baderomsgulv. Bad og soverom ble gjenopprettet til opprinnelig tilstand. Skaden ble dekket av bygningsforsikring; If Forsikring (skadenummer 18.91849). Kaph Entreprenør AS utførte arbeidet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entreprenør byttet fjernvarmerør og det ble lagt ny membran i forbindelse med vannlekkasjen på bad i 1. etasje i 2018.

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

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

Eventuell kommentar: For flere år siden var det en sak med utetthet og vanninsig i fellesgarasje. Utbygger bekostet tetting.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS. Tilkobling solskjerming/screens i 2023. Samsvarserklæring foreligger.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EDA Elektro Management AS. Installasjon av ladeboks for elbil i garasjeanlegg i 2018. Samsvarserklæring foreligger.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: For flere år siden var det en sak med utetthet og vanninsig i fellesgarasje. Utbygger bekostet tetting.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0159/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Langø, Tor Øystein	**2025-04-15**	**Langø, Cathrine Granheim**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Langø, Tor Øystein

Identifikasjon

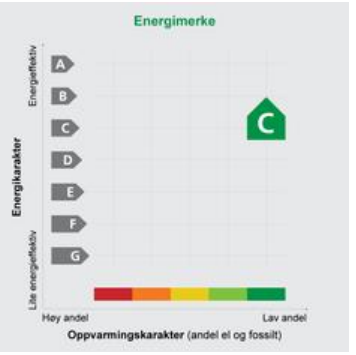
bankID Langø, Cathrine Granheim

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Ibsens vei 79
Postnr	2010
Sted	Strømmen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	1
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-776143
Dato	21.05.2017



Eier	Anne Lorentzen Sogn
Innmeldt av	Jonas Winje

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Henrik Ibsens vei 79	Gnr: 79
Postnr/Sted: 2010 Strømmen	Bnr: 1
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 5
Bolignr:	Festenr:
Dato: 21.05.2017 20:11:01	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2017-776143	
Ansvarlig for energiattesten: Anne Lorentzen Sogn	
Energimerking er utført av: Jonas Winje	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
13. mai 2024 kl. 18:00, Folkets hus, Lillestrøm - Storgata 38.

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.

Oppmøteregistrering fra klokken 1730
Årsmøtet starter med registrering av fremmøtte klokken 1730. Selve møtet starter presis klokken 1800. Vær velkommen!

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. Air Condition i blokkene
8. Vask av utvendige vinduer avvikles
9. Beplantning
10. Inngangsparti
11. Garasjen og takrenner
12. Bedre sykkelparkering
13. Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen
14. Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025
15. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad leder årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styreleder 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at representant fra OBSO som er forretningsfører, Geir Vislie, er protokollfører i årsmøtet.

Styret foreslår at årsmøtet velger protokollvitne blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner 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) Det er negativt driftsresultat for 2023 med -245 647 kroner. Styret foreslår at dette dekkes av midler på bok.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt driftsresultat dekkes inn av midler på sparekonto.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 1892.pdf
3. Regnskap Sagelva.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 for arbeidet som har vært utført siden forrige årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 7

Air Condition i blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøtet i 2023 fikk styret i oppgave å utarbeide retningslinjer for air condition i Industriblokka (hvit blokk) og samtidig i forkant av årsmøtet i 2024 utrede om air condition i øvrige blokker (96, 123 og 125) også.

Styret har laget følgende retningslinjer per juni 2023 som ligger på VIBBO:

Retningslinjer for montering av air condition i Industriblokka

1) Seksjonseier i Industriblokka avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.

2) Uavhnegig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.

3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.

4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Styret har ikke mottatt noen søknader om air condition fra eiere i Industriblokka.

Styret anbefaler at disse retningslinjene kan gjelde for alle blokkene, også 96, 123 og 125.

Styrets innstilling

Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet:

1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.

2) Uavhnegig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.

3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.

4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Forslag til vedtak

Retningslinjer ved montering av air condition i blokkene:Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet: 1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition. 2) Uavhnegig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie. 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie. 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Sak 8

Vask av utvendige vinduer avvikles

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at utvendig felles vask av vinduer avvikles. Årsaken er at dette koster mellom 60-100 000 kroner årlig, og det er midler sameiet bør prioritere til andre formål. Noen vinduer blir heller aldri vasket, fordi vindusvaskere ikke kommer til. Dette gjelder feks i tredje etasjer ned mot elven.

Det kan evt vurderes å kjøpe inn robotvaskere for fellesskapets midler til en pris på inntil 15 000 kroner, og at seksjonseierne kan leie robotvaskere mot en mindre døgnpris, feks 100 kroner.

Styrets innstilling

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Forslag til vedtak

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Sak 9

Beplantning

Forslag fremmet av:
Vivi Olsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Håper vi kan få orden på skråningen ned til grilhuset. Handle inn noe som kommer opp igjen år etter år. Lite pent som det er i dag.

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning

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

1. Håper dette blir gjort.
2. Beplantning gjøres på dugnad. Styret kjøper inn planter, jord etc.

Sak 10
Inngangsparti

Forslag fremmet av:
Bjørg Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hadde vært fint med en oppgradering av inngangsparti i rødblokka, det er slitt og stygt.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til nedvask av inngangspartiet på dugnad i første omgang.

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

- For Inngangsparti
- Mot Inngangsparti

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

1. Pussing og maling
2. Styret foreslår å avvente med pussing og maling nå, da andre vedlikeholdsoppgaver i sameiet er mer preserende.

Sak 11
Garasjen og takrenner

Forslag fremmet av:
Elin Åshild Melum

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hvordan drenere ut vannet der det legger seg og lager høg fuktighet for bilene som ruster ?

Styrets innstilling
Vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt, foreslår at sameiet bytter ved behov takrenner som har snøsmeltefunksjon. Videre vil styret påse at takrennene renses årlig.

Når det gjelder garasjen, er det lite drenering i selve garasjen som kan gjøres. Det siger vann inn fra Sagdalsveien på vestsiden. Dette gjelder vestveggen av garasjen. Styret foreslår å innhente tilbud på drenering for å få en viss oversikt over hva dreneringen vil kunne koste.

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

- For Garasjen og takrenner
- Mot Garasjen og takrenner

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

1. Takrenner renner over og det blir skader i treverket . Plattinger blir glatte . Mye snø oppe i etasjer lager mye vann .
2. Det vurderes at nye takrenner som monteres, har snøsmeltefunksjon. Styret innhenter tilbud på drenering av vesveggen utvendig av garasjen.

Sak 12

Bedre sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Caroline Bakkene

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi trenger bedre sykkelparkering i sameiet. Nåværende rom er altfor lite sammenlignet med størrelsen på sameiet, og gjør det håpløst å få ut sykler som står parkert innerst. Det kan for eksempel etableres utendørs sykkelbod.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det etableres to-tre sykkelskur i sameiet, og at de passer estetisk inn sammen med bebyggelsen og landskapet. Sykkelboden i garasjen bør forbeholdes el-sykler og evt andre dyre sykler.

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

- For Bedre sykkelparkering
- Mot Bedre sykkelparkering

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

1. Etablere bedre sykkelparkering.
2. Styret får i oppgave å etablere to-tre sykkelskur i sameiet.

Sak 13

Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det innhentes pristilbud på drenering av vestsiden av garasjen. Det er noe vann i garasjen som ikke skyldes overflatevann fra biler (regn og snø) og som kommer fra utsiden. Bedre drenering kan avhjelpe, men det kan også bli kostbart. I første omgang foreslår styret at det innhentes priser på drenering.

Forslag til vedtak

Det innhentes priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen.

Sak 14

Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at det er behov for å gå tilbake til den ordningen med at faste styremedlemmer møter i styremøtene, og at varamedlemmene innkalles ved behov og primært ved faste styremedlemmers frafall til styremøter. Styret ser også at valg av brannkontakter i blokkene bør foreslås av valgkomiteen og velges på årsmøtet.

Styret ønsker at det er to faste styremedlemmer til i styret - til sammen fire faste styremedlemmer, og at varamedlemmene (til sammen to) kalles inn ved behov. Dette må evt gjelde først fra etter årsmøtet i 2025. Styremedlemmene velges for to år av gangen, og det er viktig at ikke alle fire velges samtidig for å sikre kontinuitet og god overlapp.

Sammensetningen av styret kan være slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges:

- Styreleder velges for to år (er på valg i 2026)
- Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025
- To varamedlemmer som velges for ett år av gangen

Valgkomiteen innstiller i tillegg på:

- To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen
- Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen

Forslag til vedtak

Sammensetningen av styret er slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges: Styreleder velges for to år (er på valg i 2026). Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025. To varamedlemmer som velges for ett år av gangen. Valgkomiteen innstiller i tillegg på: To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen. Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har Kjersti Sortland utført valgkomiteens arbeid. Nedenfor er valgkomiteens innstilling:

Styreleder som velges for to år: Kjersti Vevstad

To styremedlemmer som velges for to år: Ingrid Gammelsæther og Mette Gjerde

To varamedlemmer som velges for ett år: Romain Froment og Cathrine Eriksson

Valgkomiteen har ikke lykkes i å finne kandidater til valgkomiteen.

Innstilling

Styret foreslår at neste års valgkomité består av Vebjørn Eide og Mariya Damianova

Roller og kandidater

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

- Kjersti Vevstad
  Valgkomiteens innstilling

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

- Ingrid Gammelsæther
  Valgkomiteens innstilling
- Mette Gjerde
  Valgkomiteens innstilling

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

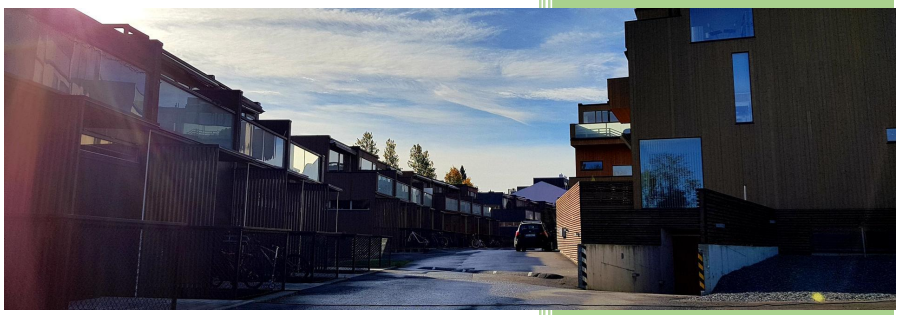
- Cathrine Ericsson
  Valgkomiteens innstilling
- Romain Froment
  Valgkomiteens innstilling

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

- Mariya Damianova
  Styrets innstilling
- Vebjørn Eide
  Styrets innstilling

2024

Årsrapport Sagelva boligsameie



Styret i Sagelva boligsameie

Strømmen

26.04.2024

Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet
Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413.

2.0 Styret og tillitsvalgte
Siden årsmøtet i 2023 og forrige valg har styrets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder: Kjersti Vevstad
- Nestleder: Vebjørn Eide
- Styremedlem: Mariya Damyanova
- Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera
- Varamedlemmer: Ingrid Gammelsæter og Romain Froment

Valgkomiteen som ble valgt av årsmøtet i 2023, var Kjersti Sortland og Elin Hermansson. Sistnevnte trakk seg ved årsskiftet 2023-24, og Sortland har fungert som valgkomité alene. Valgkomiteens oppgaver er å finne egnede kandidater til styret og innstille til de vervene som er på valg i årsmøtet.

Vedtektene åpner for to-fire styremedlemmer og ett-tre varamedlemmer. Frem til årsmøtet i 2022 var det flere styre- og varamedlemmer i styret enn det har vært den siste perioden. Styrets arbeid har derfor vært fordelt på færre hoder og hender både i 2022 og 2023 enn årene forut. Tradisjonen i vårt sameie er at varamedlemmene deltar i alle styremøter, og arbeidsoppgavene fordeles likt mellom ordinære styremedlemmer og varamedlemmer. Dersom styret skal rydde i dette og sørge for at det er valgte styremedlemmer som deltar i styremøter og at varamedlemmene innkalles bare ved behov, er det nødvendig å ha fem faste styremedlemmer i styret. Det legges opp til i årsmøtet 2025 at så vil kunne skje, se annen sak i herværende årsmøte.

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:

- Rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-145
- Blokker i Henrik Ibsens vei 96, 121, 123 og 125

Eiendommen har gnr. 79, bnr. 1 i Lillestrøm kommune.

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.

5.0 Økonomien for 2023
Driftsresultatet for årsregnskapet 2023 er negativt med et merforbruk på 245 647 kroner. Det skyldes mer bruk av drift, vedlikehold og konsulenter fra OBOS Prosjekt enn budsjettert

6.0 Styremøter og styrets arbeid
6.1 Styremøter
Styret har siden ordinært årsmøte i 2023 avholdt 19 styremøter.

6.2 Skifte av leverandører
Starlift er kjøpt opp av Kone AS som nå utfører service på heisene ved behov.

6.3 Parkering forbudt i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen
Årsmøtet i 2023 vedtok at sameiet ber Lillestrøm kommune vurdere forslaget om å forby parkering i hele eller deler av den delen i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen. Kommunen satte opp parkering forbudt-skilter vinteren 2023.

6.4 Parkering i sameiet
Årsmøtet 2023 besluttet å ha muligheter til å parkere en gjestebil i 3 dager om gangen (72t). Etter 3 døgn kan ikke samme bil parkere på nytt før det har gått 24t. Slik begrenser vi at enkelte bruker gjesteparkering som egen parkeringsplass om dette har vært et problem tidligere, og det gjør at vi får mulighet til å ha både flere gjester samtidig og mulighet til å ha kjærester/venner/familie/barnepass på besøk lengre enn kun enkelte dager i mnd. Ingen begrensning på antall biler.

6.5 HMS og internkontroll
Det ble utført sprinkelkontroll i juni 2023 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2023.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2024.

Svendsen vaktmester er fra april 2024 engasjert til å utføre ettersyn og årlig kontroll med lekeplassen.

Styret går månedlige (ofte oftere) runder i sameiet.

6.6 Fjernvarme og avregning
Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. Ista gjør avregningen halvårlig.

6.7 Brannansvarlige i hver blokk
Årsmøtet i 2023 vedtok at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret foreslo at brannansvarlig honoreres med 3000 kroner årlig. Brannansvarlig meldes til styret ved oppstart og per den 1.1. hvert år. Styret har avholdt ett brannmøte med tre av fire representanter for blokkene. Imidlertid har ikke arbeidet kommet godt nok i gang, og styret anser det ikke for å være reelt å utbetale honorar nå. Arbeidet fortsetter, og brannansvarlige bør oppnevnes av årsmøtet. Dette får vi ikke til før i 2025. For perioden frem til da vil styret finne en løsning ved å samarbeide videre med dem som allerede har vist interesse for vervet.

6.8 Air condition
Årsmøtet i 2023 besluttet at eiere av leiligheter i industriblokka kan sette opp aircondition hvis ønskelig. Styret måtte utarbeide retningslinjer for dette. Retningslinjene er laget og publisert på VIBBO. Årsmøtet i 2023 besluttet også at vedtaket bør gjelde alle blokkene, og styret fikk i oppgave å utrede dette til årsmøtet i 2024. Se sak i årsmøtet 2024 om dette.

6.9 Vaktmestertjenester
Sameiet har avtale med Svendsen vaktmestertjenester A/S om renhold, snømåking, strøing, gressklipping og forefallende enklere driftsoppgaver. Høsten 2023 fusjonerte selskapet med PBT eiendomsdrift Øst AS.

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer
En av styrets viktigste oppgaver i et sameie er løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer. I 2023 har styret gjennomgått hele sameiet og notert alle vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Videre ble OBOS Prosjekt engasjert for å utforme en vedlikeholdsplan. Den ble endelig publisert i mars 2024. Se punkt 7.3 om planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

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 har basert vurderingene på registreringer 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:
- 🟢 Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- 🟡 Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- 🔴 Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

<u>Fremstår i god stand uten kjente utfordringer</u> 🟢
- Vegger og fasader
- Tak, torg og takterrasser
- Takluker, overlys og takvinduer
- Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)
- Innvendige trapper
- Krypkjellere og inventar
- Skadedyr (finnes ikke)
- 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

<u>Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon</u> 🟡
- 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

<u>Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet</u> 🔴
Ingen

Styret har igangsatt innhenting av priser på følgende arbeider per 26. april 2024:
- Utbedring av plattinger/fellesarealer rundt Industriblokka
- Utskifting av råteskadete håndløpere

- Besiktigelse av tak, takrenner og svaltak på 123 og 125 og evt. fuging som bør gjøres
- Etterskruing av kledning på nr. 94 (fasade øst)
- Asfaltering og utbedring av fartsdump(er)
- Utskifting av de grå rektangulære utelampene med ny modell
- Skifte brannvindu som er knust i nr. 96 (tredje etasje)
- Skilte og lage oppstillingsplass ved brann samt skilting av stoppekraner i garasjen

Når det gjelder vinduer og dører som er trege, er seksjonseierne oppmodet til å selv ta kontakt med vaktmesterfirmaet Svendsen, for å få hjelp i sine seksjoner. Dette er seksjonseiers ansvar.

Vinduer og dører som har så store feil at det er fellesskapets ansvar å utbedre, er færre enn fem. 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:

- Vedlikeholdsplan er utarbeidet og ferdigstilt, 79 000 kroner
- Vaktmestertjenester kostet siden forrige årsmøte 350 000 kroner
- 3-T bygg har skiftet et stuevindu i et rekkehus der glasset hadde vridd seg ut av karmen og det var åpning direkte ut. Her måtte hele karmen skiftes. Kostnad 121 000 kroner.
- Motoren til heisen i nr. 96 er skiftet (150 000 kroner). Videre har det vært flere heisstanser i løpet av vinteren. Til sammen har sameiet betalt 375 000 kroner til Kone AS for reparasjoner og service.
- Ceva har sjekket pumper og filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble vasket og feid i juni 2023.
- Smart elektro er sameiets hovedleverandør av elektrikertjenester. I 2023 har det vært utført en rekke mindre arbeider i de tekniske anleggene, samt utskifting av defekte utelamper.
- Bordplanker i benker og bord ved grillhytta ble skiftet på dugnad.
- Seksjonseierne beiset plattinger på dugnad

7.5 Forsikringssaker
Siden forrige årsmøte har sameiet hatt fire forsikringssaker:

- Et vindusskifte i en blokk som ble dekket av forsikringen
- Flomskader rundt Industriblokka
- Lekkasje på sentralt varmeanlegg som medførte gravearbeidet utenfor nr. 99
- Frostskader på stoppekran ved nr. 125 som førte til vannskader i heisrommet

8.0 Arrangementer
8.1 Dugnader
Det ble avholdt dugnader i mai og i august, 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 Sosiale arrangementer
I august feiret vi tiårsjubileum for sameiet med pizza og kake ved Grillhuset.

Styret arrangerte Halloween-fest for barna i grillhytta.

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 april 2024.

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 arbeidet.

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.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagelva Boligsameie som viser et underskudd på NOK 245 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets 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.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112
Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no
Vedlegg 2 20 av 31
PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms
Revisjonsberetning - 1892.pdf
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 26.04.2024



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Hansen, John Harald *Norwegian BankID*	04/26/2024 11:15:45

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 581 808	3 605 596	3 605 000	4 335 000
Andre inntekter	3	196 533	183 709	105 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 778 341**	**3 789 305**	**3 710 000**	**4 485 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 573	-15 510	-15 510	-22 560
Styrehonorar	5	-150 000	-110 000	-110 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 063	-10 156	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-118 750	-95 332	-118 750	-122 500
Konsulenthonorar	7	-262 942	-144 950	0	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-714 040	-1 498 061	-908 200	-1 039 000
Forsikringer		-317 751	-276 705	-257 954	-350 000
Kommunale avgifter	9	-788 051	-833 378	-946 311	-920 000
Energi/fyring		-435 840	-261 661	-220 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-453 227	-434 508	-441 000	-456 108
Andre driftskostnader	10	-466 745	-412 359	-281 004	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 742 982**	**-4 092 619**	**-3 309 729**	**-4 041 168**
DRIFTSRESULTAT		**35 359**	**-303 314**	**400 271**	**443 832**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 274	43 944	0	0
Finanskostnader	12	-326 279	-226 398	-305 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-281 006**	**-182 454**	**-305 000**	**-357 000**
ÅRSRESULTAT		**-245 647**	**-485 768**	**95 271**	**86 832**
Overføringer:					
Udekket tap		-245 647	-485 768		

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108 977	0
Kundefordringer		-4 229	118 230
Forskuddsbetalte kostnader		124	363 630
Driftskonto OBOS-banken		1 894 978	0
Sparekonto OBOS-banken		3 548	0
Innestående i andre banker		64 057	1 932 370
SUM OMLØPSMIDLER		**2 067 456**	**2 414 230**
SUM EIENDELER		**2 067 456**	**2 414 230**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 466 907	-3 221 260
SUM EGENKAPITAL		**-3 466 907**	**-3 221 260**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 611 099	4 723 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 611 099**	**4 723 318**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 946	0
Leverandørgjeld		481 111	586 565
Skyldige offentlige avgifter		0	282
Påløpte renter		89 905	68 422
Påløpte avdrag		20 840	0
Energiavregning	15	289 463	254 901
Annen kortsiktig gjeld		0	2 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		**923 264**	**912 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 067 456**	**2 414 230**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2024
Styret i Sagelva Boligsameie

Kjersti Vevstad Mariya Vasileva Damyanova Vebjørn Eide

Christian Arturo Hidalgo-herrera

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

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.

AVSLUTTET AVDELINGSREGNSKAP
Selskapet har fra og med 2023 bestemt at de ikke skal ha avdelingsregnskap. Dette fører til at egenkapitalen ikke lenger vil bli splittet mellom rekkehus, boligblokk og garasje.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader boligblokk	1 547 016
Felleskostnader rekkehus	1 301 280
TV/Internett boligblokk	265 032
TV/Internett rekkehus	176 688
Andel renter lån rekkehus	89 028
Andel renter lån boligblokk	82 236
Andel avdrag lån rekkehus	67 536
Andel avdrag lån boligblokk	62 280
Garasjeleie	15 600
Energiavregning	-24 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 581 808**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	143 413
Tidligere års feriepenger, skal ikke utbetales. Tilbakeføres derfor	2 284
Grillhytta	300
Korrigert differanse på avregning 2022 fra Ista	4 102
Korrigeing avregning Ista 1. halvår 2023	51
Opprydning reskontro	4 158
Innbetaling fra Riverty	100
Leie av teknisk rom	42 124
SUM ANDRE INNTEKTER	**196 533**

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 573**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 500
OBOS Prosjekt AS	-106 795
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
Boalliansen Forvaltning AS	-46 450
Ista Norge AS	-80 430
SUM KONSULENTHONORAR	**-262 942**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-129 132
Drift/vedlikehold VVS	-13 100
Drift/vedlikehold elektro	-51 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 593
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 831
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-110 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 641
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 998
Drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg, garasjeport, parkering	-202 816
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-878
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-714 040**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-392 684
Renovasjonsavgift	-395 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-788 051**

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-625
Driftsmateriell	-3 396
Lyspærer og sikringer	-2 713
Vaktmestertjenester	-50 438
Renhold ved firmaer	-77 771
Snørydding	-210 194
Gressklipping	-42 500
Andre fremmede tjenester	-1 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 740
Andre kontorkostnader	-17 549
Bank- og kortgebyr	-4 243
Velferdskostnader	-15 130
Konstaterte tap	-29 484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-466 745**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
Renter Nordea	19
Renter Handelsbanken	1 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 675
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	30 276
SUM FINANSINNTEKTER	**45 274**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Nordea	-325 750
Renter på leverandørgjeld	-528
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-326 279**

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-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	276 682	
Nedbetalt i år	112 219	
		-4 611 099
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 611 099**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2. halvår 2023	-807 908
Innbetalt a konto varmtvann 2. halvår 2023 boligblokk	-63 066
SUM INNTEKTER	**-870 974**
KOSTNADER	
Fjernvarme 2. halvår 2023	581 511
SUM KOSTNADER	**581 511**
SUM ENERGIAVREGNING	**-289 463**

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.

Transaksjon 09222115557515983333 Signert SKV, SMVD, SVE, SCAH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

Dokument

Regnskap Sagelva
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-04-24 09:36:06 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Kjersti Vevstad (SKV)
kjersti.vevstad@gmail.com
+4793018333
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "KJERSTI VEVSTAD"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-26 14:07:44 CET (+0100)
Signert 2024-04-24 09:38:10 CEST (+0200)

Styremedlem: Mariya Vasileva Damyanova (SMVD)
damianova.mari@gmail.com
+4746360955
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Mariya Vasileva Damyanova"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-06-02 12:06:40 CEST (+0200)
Signert 2024-04-24 16:57:29 CEST (+0200)

Styremedlem: Vebjørn Eide (SVE)
vebjorn_eide@hotmail.com
+4790520482
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Vebjørn Eide"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-04-03 10:09:27 CEST (+0200)
Signert 2024-04-24 09:41:16 CEST (+0200)

Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera (SCAH)
hidalgo.crs@gmail.com
+4746545212
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "C A Hidalgo Herrera"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-12-11 07:26:59 CET (+0100)
Signert 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
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 2024 for Sagelva Boligsameie

Organisasjonsnummer: 911556413
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Folkets hus, Lillestrøm - Storgata 38.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad leder årsmøtet.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, fullmakter er registrert. 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at representant fra OBSO som er forretningsfører, Geir Vislie, er protokollfører i årsmøtet.

Styret foreslår at årsmøtet velger protokollvitne blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Anders Ween ble foresått som protokollvitne
✓ **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) Det er negativt driftsresultat for 2023 med -245 647 kroner. Styret foreslår at dette dekkes av midler på bok.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt driftsresultat dekkes inn av midler på sparekonto.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 for arbeidet som har vært utført siden forrige årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000
✓ **Vedtatt.**

7. Air Condition i blokkene

I årsmøtet i 2023 fikk styret i oppgave å utarbeide retningslinjer for air condition i industriblokka (hvit blokk) og samtidig i forkant av årsmøtet i 2024 utrede om air condition i øvrige blokker (96, 123 og 125) også.

Styret har laget følgende retningslinjer per juni 2023 som ligger på VIBBO:

Retningslinjer for montering av air condition i industriblokka

1) Seksjonseier i industriblokka avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.

2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.

3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.

4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Styret har ikke mottatt noen søknader om air condition fra eiere i industriblokka.

Styret anbefaler at disse retningslinjene kan gjelde for alle blokkene, også 96, 123 og 125.

Styrets innstilling
Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i samelet:

1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.

2) Uavhnegig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.

3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.

4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Forslag til vedtak:
Retningslinjer ved montering av air condition i blokkene:Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet: 1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition. 2) Uavhnegig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie. 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie. 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

✓ **Vedtatt.**

8. Vask av utvendige vinduer avvikles

Styret foreslår at utvendig felles vask av vinduer avvikles. Årsaken er at dette koster mellom 60-100 000 kroner årlig, og det er midler sameiet bør prioritere til andre formål. Noen vinduer blir heller aldri vasket, fordi vindusvaskere ikke kommer til. Dette gjelder feks i tredje etasjer ned mot elven.

Det kan evt vurderes å kjøpe inn robotvaskere for fellesskapets midler til en pris på inntil 15 000 kroner, og at seksjonseierne kan leie robotvaskere mot en mindre døgnpris, feks 100 kroner.

Styrets innstilling
Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Forslag til vedtak:
Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

✓ **Vedtatt.**

9. Beplantning

Fremmet av: Vivi Olsen

Håper vi kan få orden på skråningen ned til grillhuset. Handle inn noe som kommer opp igjen år etter år. Lite pent som det er i dag.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Håper dette blir gjort.

Forslag til vedtak 2:
Beplantning gjøres på dugnad. Styret kjøper inn planter, jord etc.

10. Inngangsparti

Fremmet av: Bjørg Fasche Iversen

Hadde vært fint med en oppgradering av inngangsparti i rødblokka, det er slitt og stygt.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til nedvask av inngangspartiet på dugnad i første omgang.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Pussing og maling

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår å avvente med pussing og maling nå, da andre vedlikeholdsoppgaver i sameiet er mer preserende.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Garasjen og takrenner

Fremmet av: Elin Åshild Melum

Hvordan drenere ut vannet der det legger seg og lager høg fuktighet for bilene som ruster ?

Styrets innstilling
Vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt, foreslår at sameiet bytter ved behov takrenner som har snøsmeltefunksjon. Videre vil styret påse at takrennene renses årlig.

Når det gjelder garasjen, er det lite drenering i selve garasjen som kan gjøres. Det siger vann inn fra Sagdalsveien på vestsiden. Dette gjelder vestveggen av garasjen. Styret foreslår å innhente tilbud på drenering for å få en viss oversikt over hva dreneringen vil kunne koste.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Takrenner renner over og det blir skader i treverket . Plattinger blir glatte . Mye snø oppe i etasjer lager mye vann .

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det vurderes at nye takrenner som monteres, har snøsmeltefunksjon. Styret innhenter tilbud på drenering av vesveggen utvendig av garasjen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Bedre sykkelparkering

Fremmet av: Caroline Bakkene

Vi trenger bedre sykkelparkering i sameiet. Nåværende rom er altfor lite sammenlignet med størrelsen på sameiet, og gjør det håpløst å få ut sykler som står parkert innerst. Det kan for eksempel etableres utendørs sykkelbod.

Styrets innstilling
Styret er positive til at det etableres to-tre sykkelskur i sameiet, og at de passer estetisk inn sammen med bebyggelsen og landskapet. Sykkelboden i garasjen bør forbeholdes el-sykler og evt andre dyre sykler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Etablere bedre sykkelparkering.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret får i oppgave å etablere to-tre sykkelskur i sameiet.
✗ **Ikke vedtatt.**

13. Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen

Styret foreslår at det innhentes pristilbud på drenering av vestsiden av garasjen. Det er noe vann i garasjen som ikke skyldes overflatevann fra biler (regn og snø) og som kommer fra utsiden. Bedre drenering kan avhjelpe, men det kan også bli kostbart. I første omgang foreslår styret at det innhentes priser på drenering.

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

14. Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025

Styret ser at det er behov for å gå tilbake til den ordningen med at faste styremedlemmer møter i styremøtene, og at varamedlemmene innkalles ved behov og primært ved faste styremedlemmers frafall til styremøter. Styret ser også at valg av brannkontakter i blokkene bør foreslås av valgkomiteen og velges på årsmøtet.

Styret ønsker at det er to faste styremedlemmer til i styret - til sammen fire faste styremedlemmer, og at varamedlemmene (til sammen to) kalles inn ved behov. Dette må evt gjelde først fra etter årsmøtet i 2025. Styremedlemmene velges for to år av gangen, og det er viktig at ikke alle fire velges samtidig for å sikre kontinuitet og god overlapp.

Sammensetningen av styret kan være slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges:

- Styreleder velges for to år (er på valg i 2026)
- Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025
- To varamedlemmer som velges for ett år av gangen

Valgkomiteen innstiller i tillegg på:

- To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen
- Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557517552124 Signert MKV/, PGV/, PAW/

Sammensetningen av styret er slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges: Styreleder velges for to år (er på valg i 2026). Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025. To varamedlemmer som velges for ett år av gangen. Valgkomiteen innstiller i tillegg på: To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen. Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen.

✓ **Vedtatt.**

15. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har Kjersti Sortland utført valgkomiteens arbeid. Nedenfor er valgkomiteens innstilling:

Styreleder som velges for to år: Kjersti Vevstad

To styremedlemmer som velges for to år: Ingrid Gammelsæther og Mette Gjerde

To varamedlemmer som velges for ett år: Romain Froment og Cathrine Eriksson

Valgkomiteen har ikke lykkes i å finne kandidater til valgkomiteen.

Innstilling
Styret foreslår at neste års valgkomité består av Vebjørn Elde og Mariya Damianova

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Vevstad

Følgende stilte til valg:
Kjersti Vevstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Gammelsæther
Mette Gjerde

Følgende stilte til valg:
Ingrid Gammelsæther
Mette Gjerde

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Ericsson
Romain Froment

Følgende stilte til valg:
Cathrine Ericsson
Romain Froment

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Mariya Damianova
Vebjørn Elde

Transaksjon 09222115557517552124 Signert MKV/, PGV/, PAW/

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.



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!

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

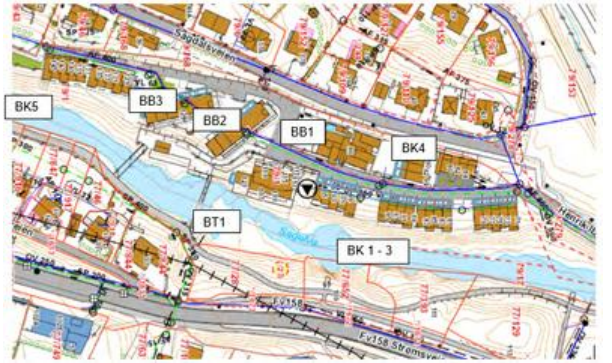
Mottatt søknad

- 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

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.

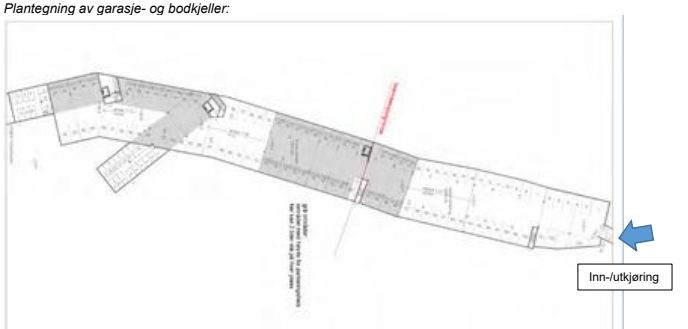
Informasjon om tiltak

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

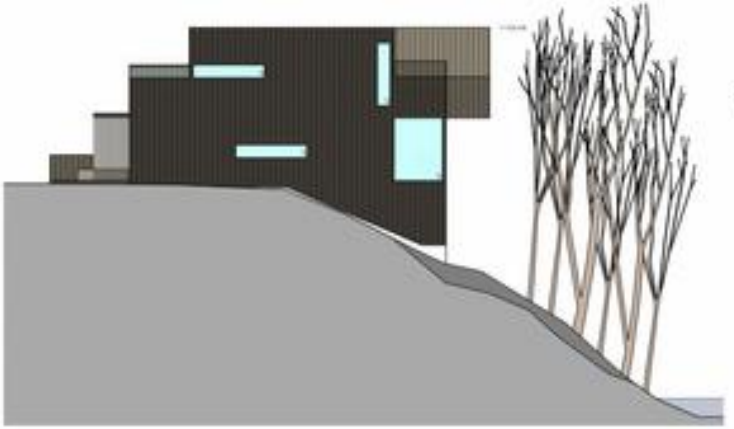
Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

b=bio-clean
t=fire escape way

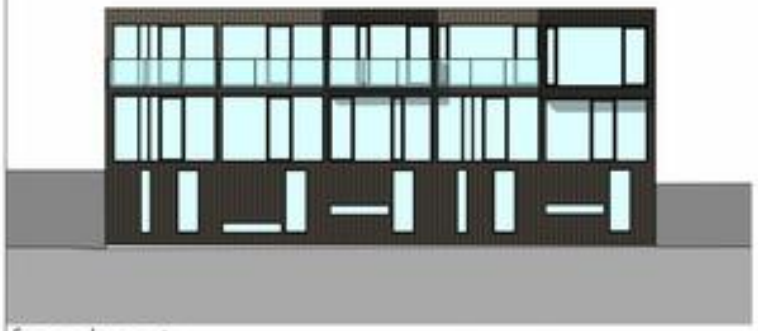


fasade vest



fasade syd





fasade øst



fasade nord

blå arkitektur landskap as
boks 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blaarchitecture.com
http://blaarchitecture.com

prosjekt:
sogdalsveien 42

eier:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
søknad om rammetillatelse

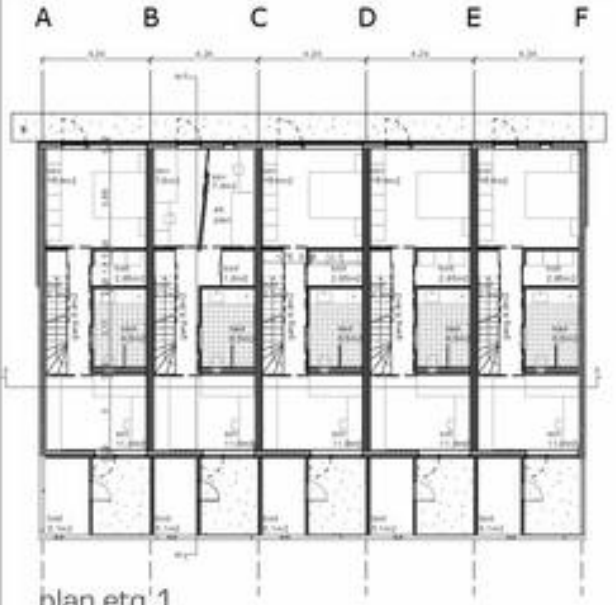
tegningsinnhold:
fasader (type 3)

BK1

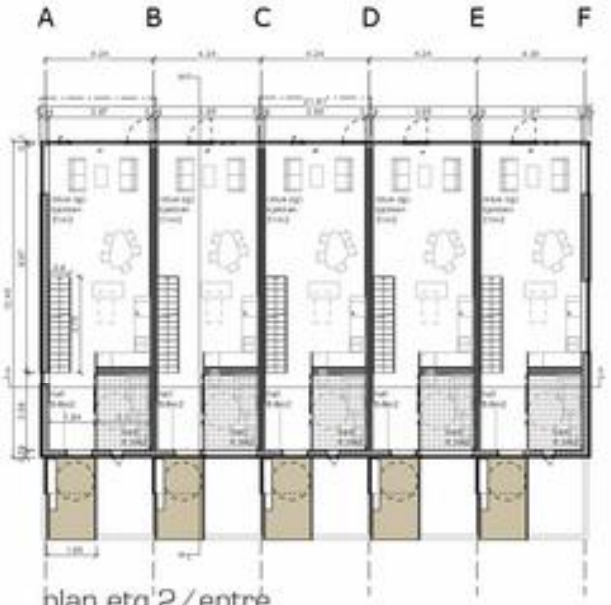
dato:
120511

målt:
1:200 (A3)

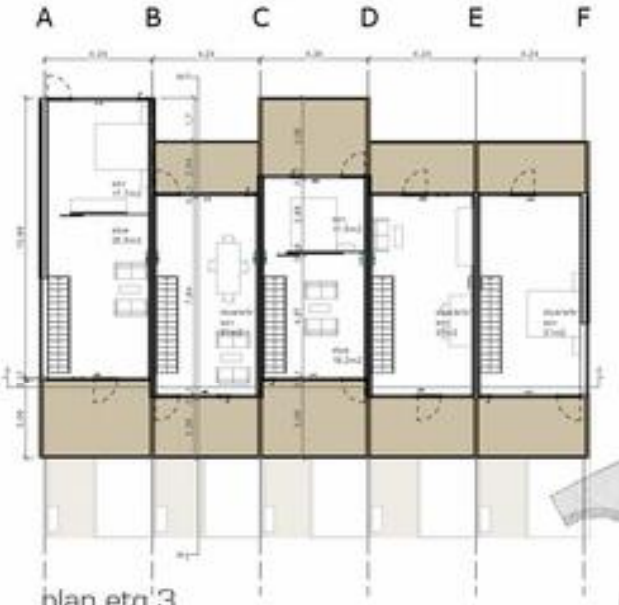
tegningsnr:
ar202



plan etg 1



plan etg 2/entre

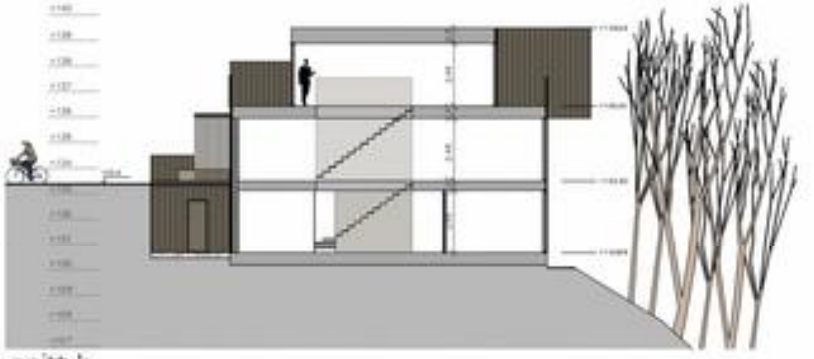


plan etg 3





snitt a



snitt b

REV A 05.09.2011 / m.f.

blå arkitektur landskap ab

box 7036

s12107 stockholm globen

sweden

+46 8 6003140

info@blaarchitecture.com

http://blaarchitecture.com

projekt

sogdalsveien 42

eier:

taraldset eiendom as

prosjektfase:

søknad om rammetillatelse

tegningsinnhold:

planer, snitt (type 3)

BK1

dato:

120511

målt:

1:200 (A3)

tegningsnr:

ar201

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

79/1/0/22

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

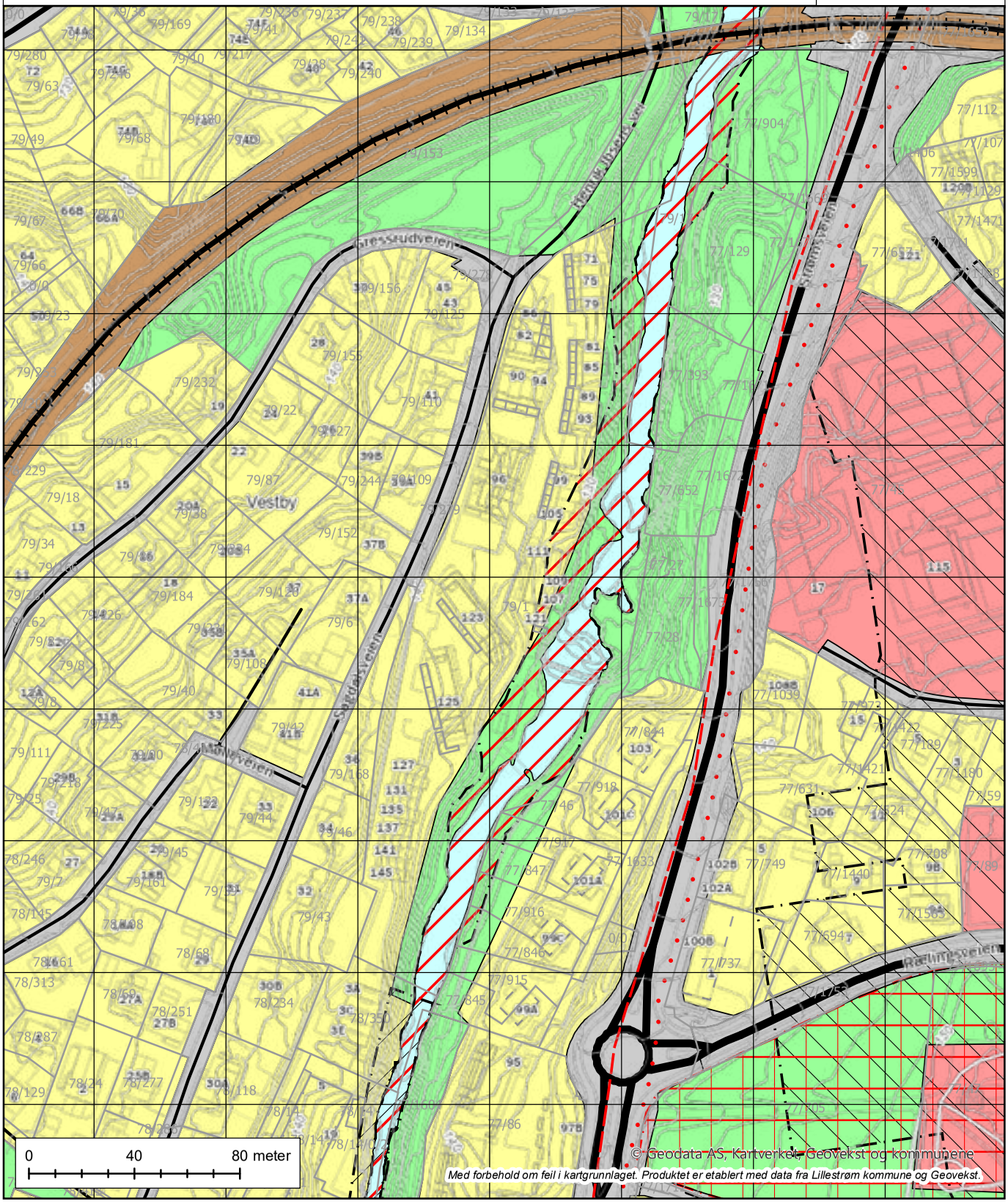
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648250 6648200 6648150 6648100 6648050 6648000 6647950 6647900 6647850

612200 612250 612300 612350 612400 612450 612500

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

79/1/0/22

Tegnforklaring:

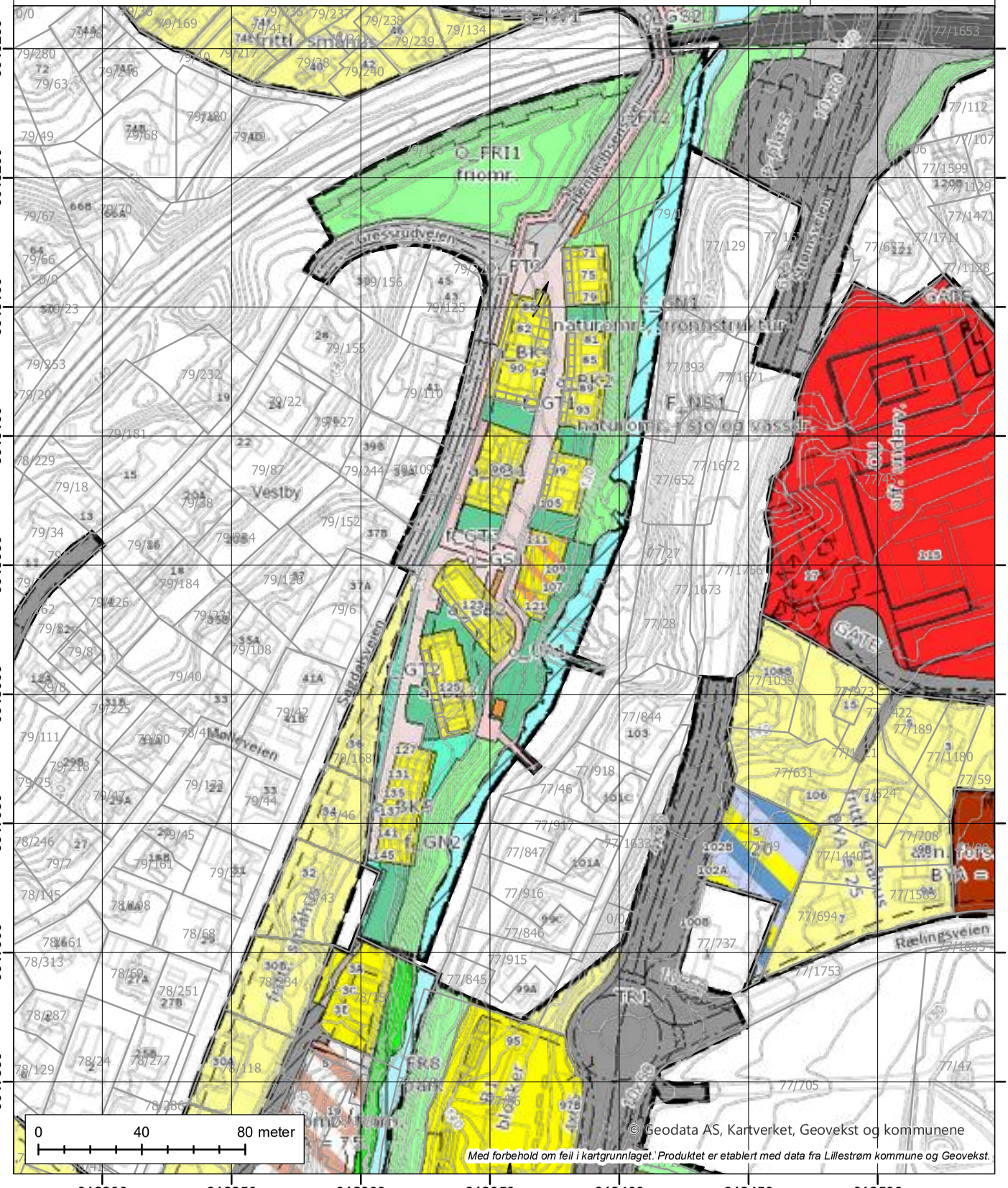
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friområde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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 79/1/0/22

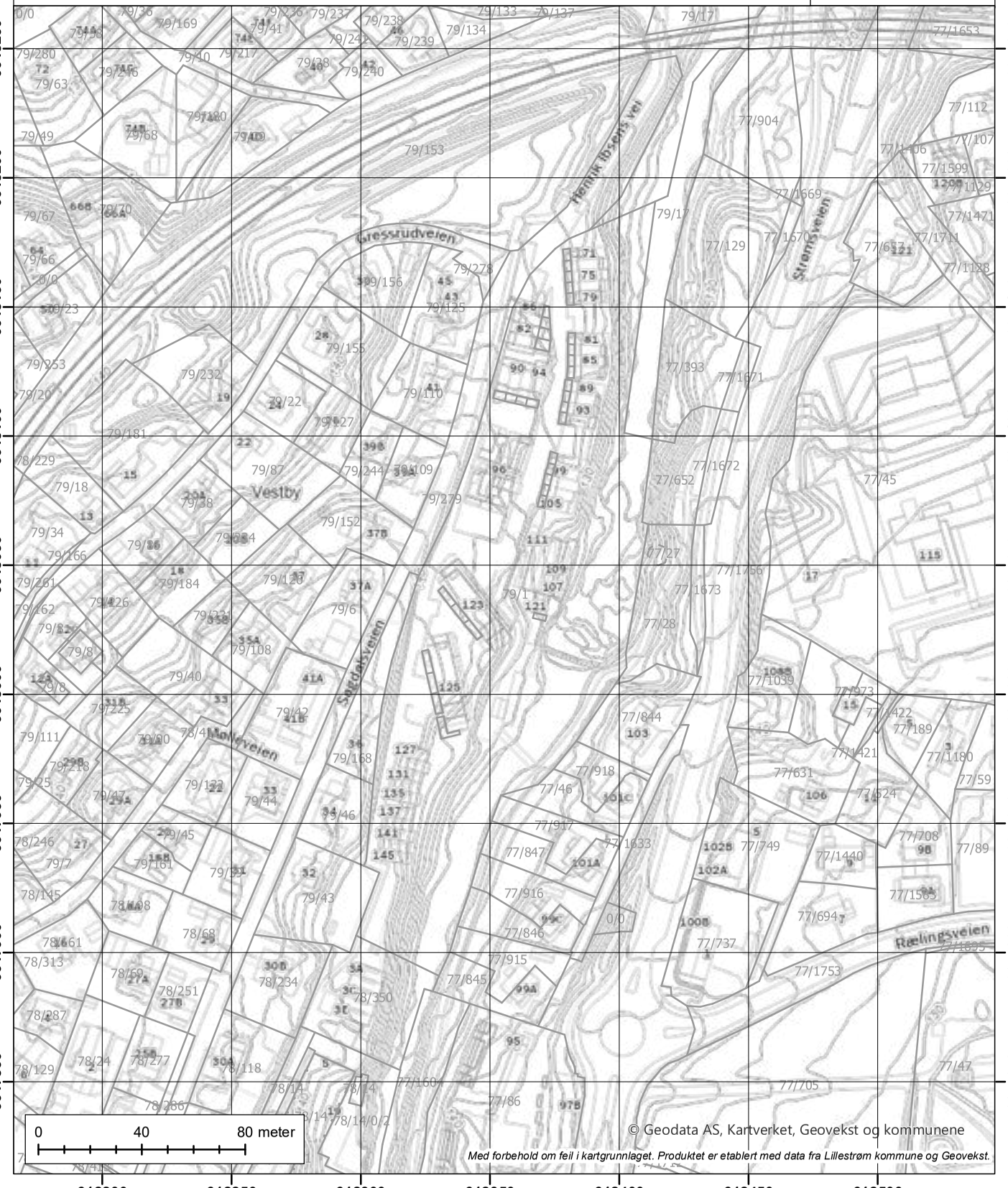
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

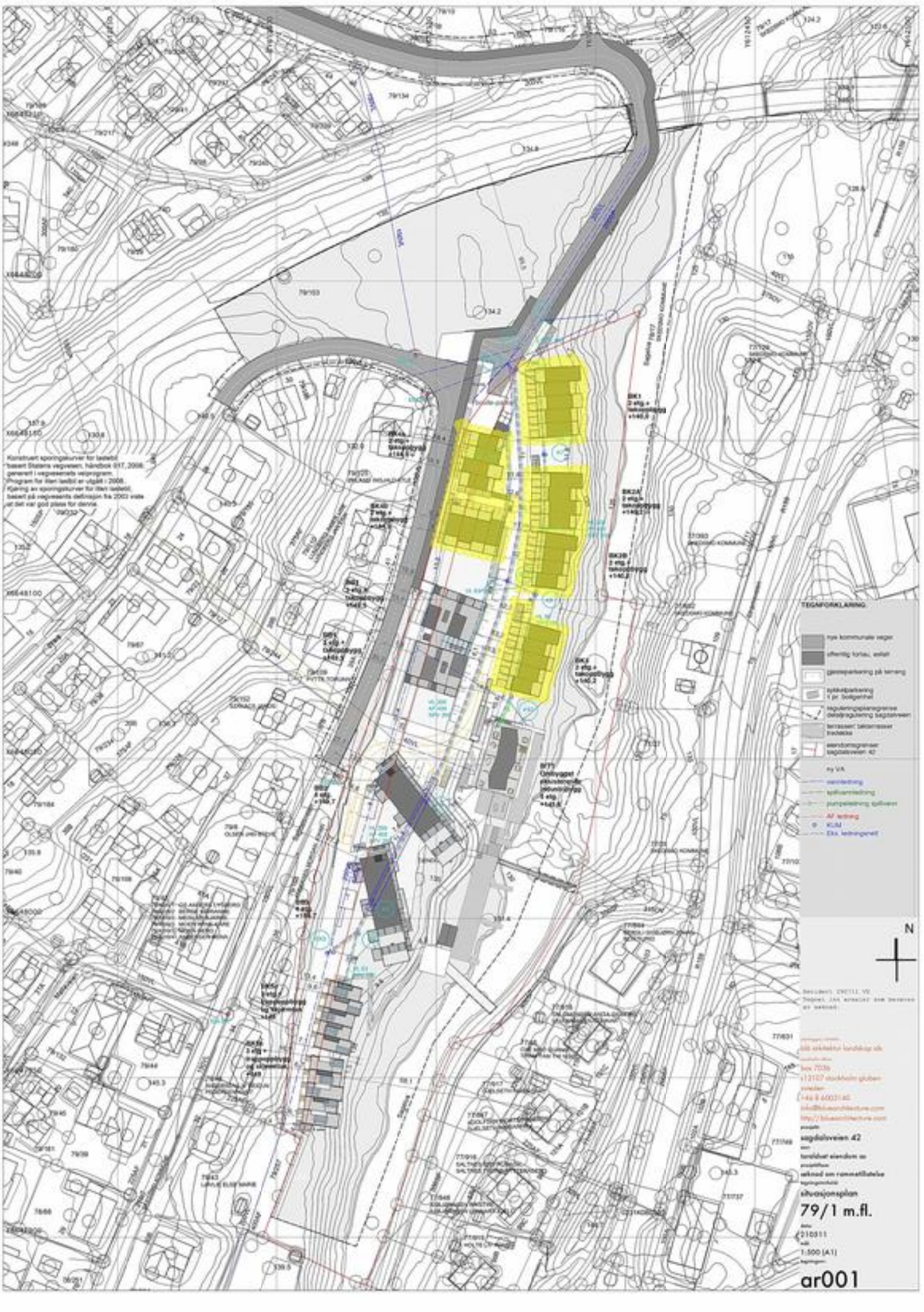
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2024

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.


TEGNFORKLARING
N
sagdalsveien 42
situasjonsplan
79/1 m.fl.
1:500 (A1)
ar001

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

Utskriftsdato: 15.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Henrik Ibsens vei 79, 2010 STRØMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11557261	1369	27.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	142

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

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

Utskriftsdato: 15.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Henrik Ibsens vei 79, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	10 680,32 kr
Vann	7 495,24 kr
Sum	**18 175,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	1 boenhet	4 394,00 kr	1/1	0 %	4 394,00 kr	1 464,65 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	427,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	524,35 kr
A-konto vanngebyr	143 m3	39,59 kr	1/1	0 %	5 661,01 kr	1 887,00 kr
A-konto avløpsgebyr	143 m3	57,10 kr	1/1	0 %	8 165,30 kr	2 721,75 kr
Målt forbruk vann	142 m3	34,42 kr	1/1	0 %	4 888,35 kr	4 888,35 kr
Målt forbruk avløp	142 m3	49,66 kr	1/1	0 %	7 052,07 kr	7 052,07 kr
-Fradrag innbetalt vann	-162 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-5 576,85 kr	-5 576,85 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-162 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-8 045,33 kr	-8 045,33 kr
				Sum	**19 392,55 kr**	**5 342,99 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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.

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0159/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Henrik Ibsens vei 79 2010 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 79, bnr 1, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no