

Dampsagveien 15



Velkommen til

Dampsagveien 15



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

Lillestrøm

Lys, lekker og moderne 2-roms sentralt i Lillestrøm | Lekkert kjøkken fra 2024 | Fjernvarme | Garasjeplass

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	191 635,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 192 985,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 605,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2002

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og moderne 2-roms leilighet sentralt i Lillestrøm. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med nytt IKEA-kjøkken fra 2024. Romslig soverom med god garderobeplass og et stilrent, helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Store vindusflater gir mye naturlig lys, og den åpne planløsningen skaper en luftig atmosfære. Det medfølger egen garasjeplass, noe som gir ekstra komfort i hverdagen. Perfekt for deg som ønsker en moderne bolig i et attraktivt område med kort vei til tog, butikker og servicetilbud.

  Kort fortalt:

- Lys og romslig 2-roms
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med nytt IKEA-kjøkken (2024)
- Romslig soverom med god garderobeplass
- Stilrent, helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Store vindusflater gir mye naturlig lys
- Egen garasjeplass medfølger
- Sentralt

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

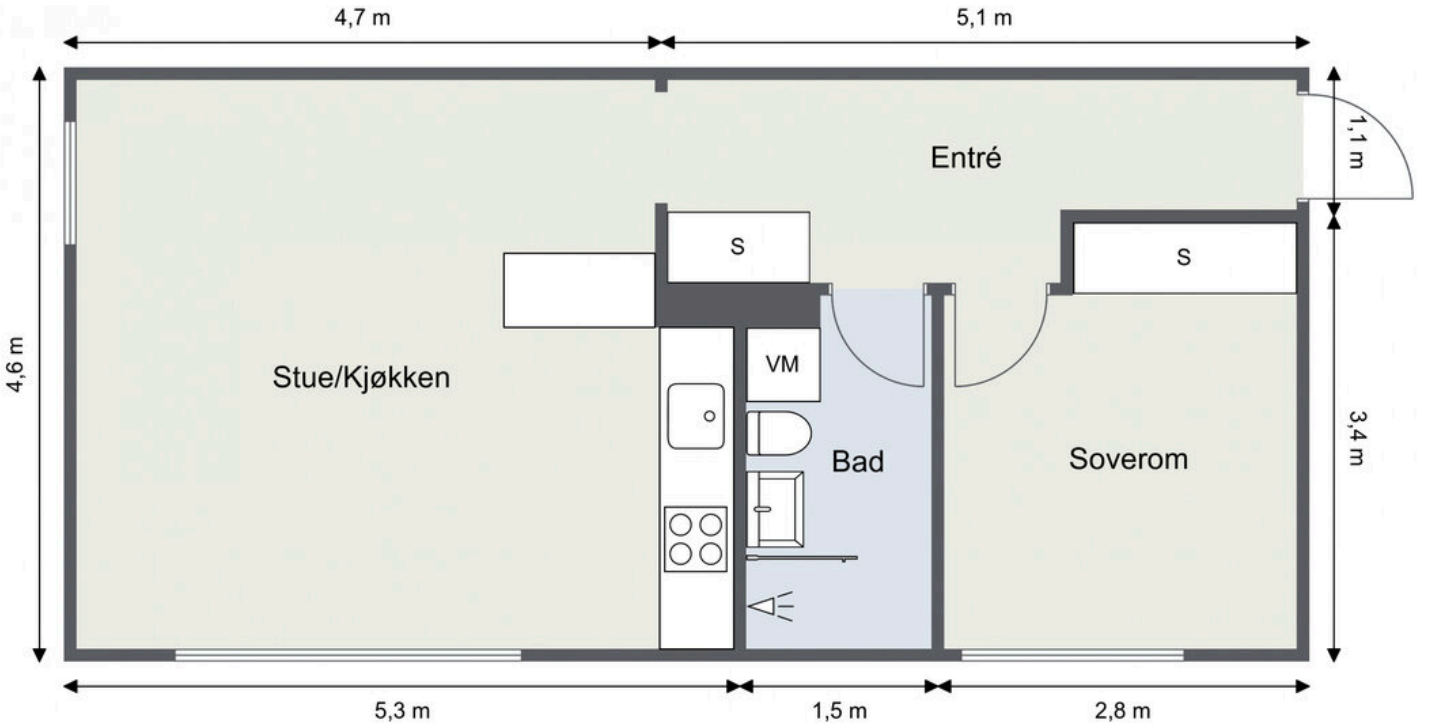
3. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

DALBECK TAKST

Dampsagveien 15

3. Etasje

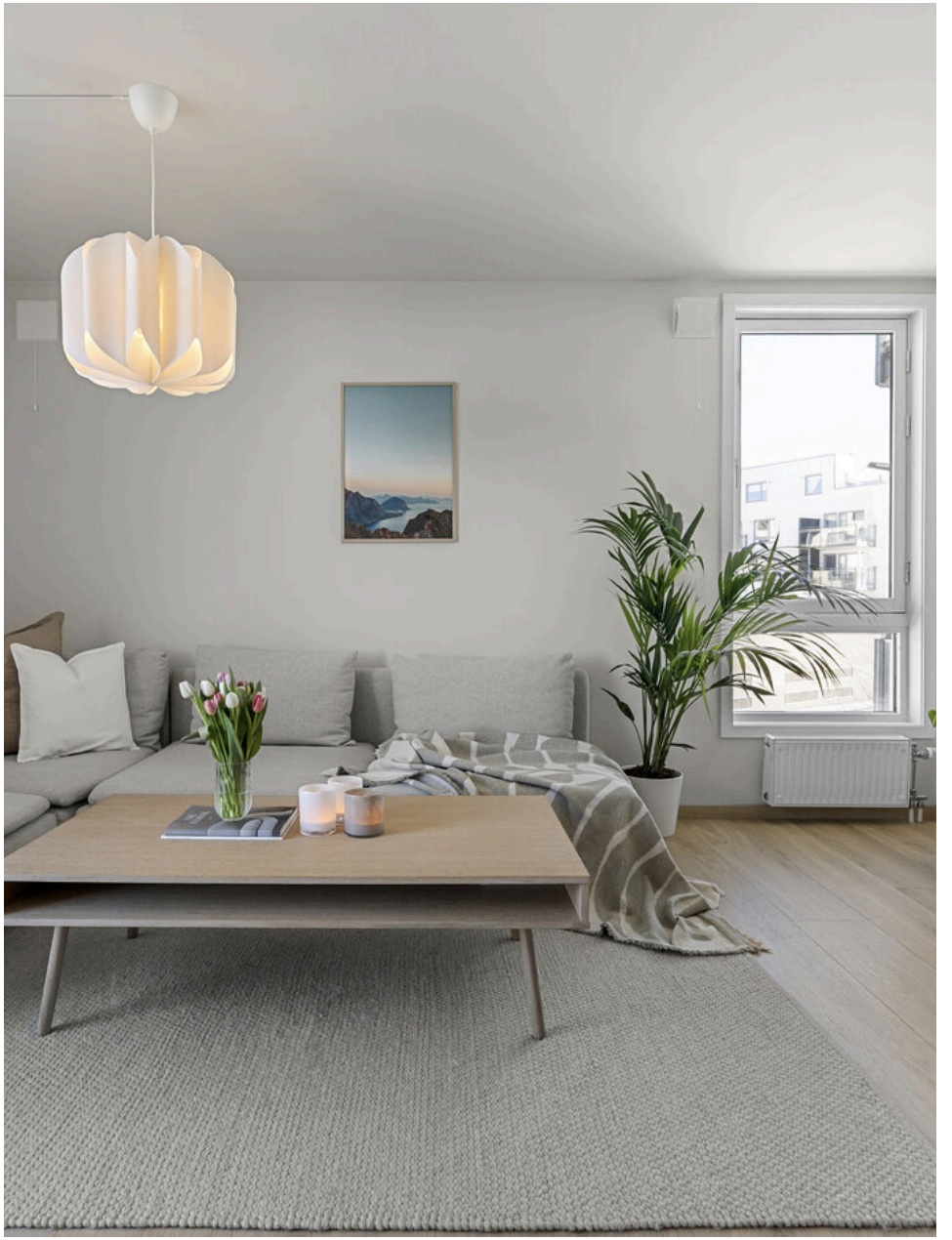


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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



































Informasjon

Dampsagveien 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0057/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dampsagveien 15, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2467 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 3311 i Nitelva Borettslag, org.nr. 881925192

Selger
Haakon Rønning

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
191 635,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 191 635,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 192 985,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 202 285,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

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

Standard

Entre:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til oppbevaring. Det er montert et romslig garderobeskap i gangen for oppheng av ytterklær og øvrig lagring. Det er plass til skooppbevaring og klesheng.

Stue:
Den lyse og luftige stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en romslig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt. Med god plass til både sofagruppe og spisebord er dette et perfekt rom for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken:
Det moderne IKEA-kjøkkenet fra 2024 er stilrent og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og smarte oppbevaringsløsninger. Den åpne løsningen mot stuen gjør matlaging til en sosial opplevelse, og den praktiske kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsflate.

Soverom:
Soverommet er romslig og innbydende, med plass til en stor seng og tilhørende møbler. Det er også godt med garderobeplass, slik at du kan holde rommet ryddig og organisert.

Bad:
Det lekre badet er helfliset og moderne, med stilrene detaljer og god oppbevaringsplass. Her finner du både dusj, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. En innbydende og praktisk løsning for hverdagen.

Parkering

Andelen disponerer en garasjeplass og to gjesteparkeringskort.

Modernisering og påkostninger

- Oppgradert sikringer, stikk, brytere og lamper.
- Byttet gulv og malt vegger og tak.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA ink. waterguard og komfyrvakt.
- Byttet baderomsinnredning.
- Installert nytt ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken/stue og bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 6. mars 2024.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Byttet baderomsinnredning (Vask, dusjvegg og dusjhodet).
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? - Ja, faglært. Byttet defekt vindu i leiligheten ifm. borettslaget.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Oppgradert sikringsskap, byttet stikk, brytere og lamper.

Utført i 2024 av eier som faglært elektriker og fagskoleingeniør.
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Krydsby Rør, utført bytte og tilkobling av rør tilhørende vask på kjøkken samt waterguard i 2024.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Det er installert ny ventilasjon/avtreksvifte til kjøkken/stue og bad i leiligheten.
Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? - Det har vært feil på utløsertid ved test av jordfeilbryter. Utbedret 2024.
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. - Det har vært oppdaget skjeggkre/sølvkre en sjelden gang på sommerstid.
Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Det hadde vært lekkasje ved radiatortermostat som ble rettet av borettslaget før vi tok over. Ikke vært et problem siden. Det var også et ikke-fungerende ventilasjonsanlegg/avtrekk i leiligheten som har blitt utbedret.
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? - Ved takst og salg i 2024.

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

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

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

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Bad overflate vegger og himling; TG2 settes på grunn av riss i flisfuge og sprukket flis i dusjen.
- Bad overflate gulv: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.
- Bad membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av teknisk skap/sjakt.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Radiator i stue, entré og soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 2000 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 605,- pr. mnd.

Inkluderer: Felles forsikring, andel fellesgjeld, kommunale avgifter, TV/internett Telia, brøyting, strøing, utvendig vedlikehold og plenklipp.

Boligselskapet har felles innkjøp av fjernvarme, med etterskuddsvis avregning etter måler. Målerne fjernavleses og ved eierskifte foretar BORI en avregning av restanse/tilgodehavende. Strøm faktureres fra Istad Hjemkraft.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 801 700,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 206 800,- 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

Tilknyttet bredbånd 750 via Telia, inkludert i felleskost.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Borettslaget består av 66 boligseksjoner, fordelt på tre bygninger med følgende adresser: Dampsagveien 13, Dampsagveien 15 og Dampsagveien 17.

- Borettslaget har garasjeplasser i kjelleren og gjeste- og biloppstillingsplasser utendørs på eiendommen.
- Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL
- Borettslagets styre deltar i fellesutvalg med Kanalen Borettslag, Lillestrøm Brygge Borettslag og USBL om utnyttelse av fellesarealer og generelt samarbeid om felles anliggender
- Telia leverer bredbåndstjenester til borettslaget.
- Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste inkl. renhold.
- Anleggsgartner Steffen Pedersen har tilsvarende avtale om grøntarealer.
- Styrets e-post er nitelva@borettslag.no

Borettslaget installerte i 2017 kameraovervåkningsutstyr i garasjeanlegget, inngangspartiene, garasjeport samt søppelrommet.

Avregningsordning for strøm, fjernvarme og varmtvann:
- Strøm: Borettslaget har avtale med Istad Kraft (Hjemkraft) om kjøp av strøm med fjernavlesing og direktefakturering til beboerne etterskuddsvis pr. kvartal.
- AMS-målere er installert, og beboerne kan kjøpe strøm fra andre leverandører dersom ønskelig.
- Fjernvarme og varmtvann: Det ble i 2018 installert automatiske avlesere av fjernvarme og varmtvann. BORI avleser forbruk etterskuddsvis og sender ut månedlige fakturaer til andelseierne.

Hentet fra innkalling til generalforsamling i 2024:
STYRETS ARBEID:
Styret har i perioden avholdt 11 møter, og behandlet saker, så som:
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
  - Det er gjennomført årlige kontroller heiser, strøm, adgangssystem mm
  - Løpende vedlikehold og øvrige driftsmessige forhold

Vedlagt følger en overordnet oversikt over vedlikehold og utbedringer som er gjennomført i 2022 og første kvartal i 2023:
- Forsikringssaker
- Oppfølging av økonomisk utvikling og resultater
- Budsjettering er gjennomført for 2023
- Regulering av felleskostnader
- Serviceavtaler og kontroll av brannsvarslingsanlegg og røykvarslere
- Alle leiligheter fikk også utdelt brannteppe

Av andre større saker kan nevnes:
- Større planlagte vedlikeholdsarbeid for årene fremover:
  - Det er utarbeidet en egen handlingsplan for dette, og planen legges til grunn i budsjettarbeidet
  - Inngåtte avtaler og kontrakter med leverandører av varer og tjenester for borettslaget
  - Garasjeplasser hvor personer som ikke er andelseiere har disposisjonsrett

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år:
- Styret har sendt ut diverse informasjonsskriv. Disse legges i postkasser og/eller henges opp på dører
- Gjennomført blant annet dugnad, vasking og priming i garasjeanlegget, forbedret gangveier som er adkomst for beboerne
- Sommerarrangement ble arrangert ute på gressplenen som alltid.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Disse har en frist på 5 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 25. februar, og utgår dermed den 04. mars. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 191 635,- pr. 31.12.2024

Nordea Bank ABP
Rente: 6,25%
Type: Annuitetslån
Term: 4
Total restgjeld: 6 632 529,-
Andel saldo: 59 133,-
Løpetid: 09.08.17-30.09.42
Info pr: 31.12.24

Nordea Bank ABP
Rente: 6,25%
Type: Serielån (IN)
Term: 4
Total restgjeld: 9 730 098,-
Andel saldo: 132 502,-
Løpetid: 30.04.12-30.03.40
Info pr: 31.12.24

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesformue

Kr 22 998,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. Sp2480732.1.6

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 026 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et urbant og moderne boligområde, i Lillestrøm Syd, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. Lillestrøm Syd vokser frem som en innholdsrik og attraktiv bydel med flust av tilbud for trening, serveringssteder og uteområder langs Nitelva.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det også kort vei med kollektiv/bil til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Det er også kort vei til OsloMet – storbyuniversitetet, som har avdeling på Kjeller. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, «rett utenfor døren». Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via både buss og tog. Lillestrøm stasjon er et steinkast unna med egen bussholdeplass og hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.04.2005.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen "Endret reguleringsplan for Lillestrøm Sydområde" datert 18.06.1997. Se vedlagte bestemmelser eller kontakt megler for mer informasjon rundt reguleringsforhold.

Eiendommen er i "Kommuneplanens arealdel 2023-2035" avsatt til bebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger i område med stor mulighet for marin leire i grunnen, samt i et aktsomhetsområde for flom. Området ligger under marin grense.

Spørsmål knyttet til regulering, kontakt Lillestrøm kommune. Megler oppfordrer for øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering via kommunens hjemmeside og kartportalen;
https://kartutside.lillestrom.kommune.no
/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO.
(Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2467:
19.06.2000 - Dokumentnr: 9553 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å ha signalkabel,drens- overvannsledning for flomsikring samt fjernvarmeledninger liggende på eiendommen, samt rett til drift og vedlikehold av disse.
Rettighetshaver
Skedsmo kommune

09.05.2001 - Dokumentnr: 7355 - Erklæring/avtale
Grunnen er forurenset med kreosot. Graving kan kun foregå etter avtale med Statens forurensingstilsyn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens forurensingstilsyn

09.05.2001 - Dokumentnr: 7356 - Best. om adkomstrett
Best. om benyttelse av arealene, vedlikehold m.v.
Med flere bestemmelser

09.05.2001 - Dokumentnr: 7358 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver
Nitelva borettslag
USBLs boligstiftelse
Best. om vedlikehold m.v.
09.05.2001 - Dokumentnr: 7360 - Erklæring/avtale

Best. vedr. disponering, bruk og vedlikehold av felles utomhusarealer og utvendige parkeringsarealer
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1998 - Dokumentnr: 19136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:886

24.11.1999 - Dokumentnr: 18823 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2478

13.06.2000 - Dokumentnr: 9126 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2482

25.09.2001 - Dokumentnr: 16422 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2486

18.12.2003 - Dokumentnr: 22239 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 531309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:2467

01.01.2024 - Dokumentnr: 198240 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2467

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 37 724,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 134,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. februar 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dampsagveien 15

Dampsagveien 15

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	579 elever, 23 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Volla skole (1-7 kl.)	448 elever, 21 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	667 elever, 32 klasser	4 min 🚗 2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	503 elever, 27 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	377 elever, 15 klasser	7 min 🚗 3.6 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	4 min 🚗 2.3 km

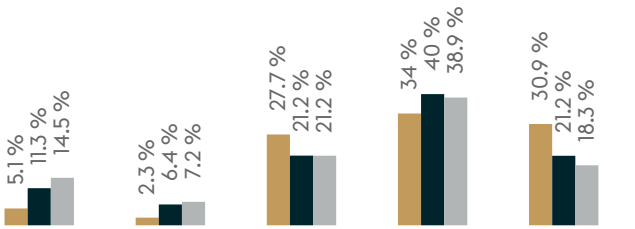
Offentlig transport

Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
Lillestrøm bussterminal	Totalt 10 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 23.6 km
Oslo Gardermoen		30 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	13 min 🚶 0.9 km
Torva barnehage (1-5 år)	77 barn	13 min 🚶 1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	67 barn	18 min 🚶 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm syd	1 283	832
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Solbakken, gymsal	7 min
Torva idrettsplass	15 min
SATS Lillestrøm	0.1 km
Fresh Fitness Lillestrøm	5 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Dampsagveien 15
2004 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 12/02/2025

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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:81, Bnr: 2467
Hjemmelshaver:	Haakon Tveter Rønning
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	3311
Byggeår:	2002
Tomt:	6026 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	11.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Sentral felles tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Støpt såle mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Fasader kledd med pussede murflater og liggende kledning.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad, Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken og renoverte gulv- og veggflater i 2024.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	45				45	
Kjellerbod		6				
SUM BYGNING	45	6			45	
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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

BRA-e:
Kjellerbod

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

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller med tilhørende bod på ca 6m2.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Radiator i stue, entré og soverom.

Takhøyde: Ca 242cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

12/02/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

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

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

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i flisfuge og sprukket flis i dusjen.

TG 2 1.1.2 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.

Flislagt gulv med varmekabler. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Ukjent type og utførelse.

Det ble utført fuktsøk fra tilstøtende teknisk skap i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 Ikea fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Rørføringene og vannfordeler ligger fritt inne i konstruksjonen med tilgang fra inspeksjonsluke. Konstruksjonen er derfor ikke lekkasjesikret og det anbefales å etablere et lukket fordelerskap eller automatisk lekkasjestopper for å hindre skader ved en eventuell lekkasje.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av teknisk skap/sjakt.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres med veggventiler i yttervegg samt et mekanisk avtrekk i stue/kjøkken.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft fra kjøkkenventilator.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver 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.

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av riss i flisfuge og sprukket flis i dusjen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av stedvis bom/hulrom under enkelte fliser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av teknisk skap/sjakt.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rønning, Haakon Tveter	9578-5998-4-3149893	2025-02-14 10:10:02

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
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dampsagveien 15, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Haakon Rønning

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2024

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: SP2480732.1.6
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet baderomsinnredning (Vask, dusjvegg og dusjhodet).

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt vindu i leiligheten ifm. borettslaget.

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: Oppgradert sikringsskap, byttet stikk, brytere og lamper. Utført i 2024 av eier som faglært elektriker og fagskoleingeniør.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krydsby Rør, utført bytte og tilkobling av rør tilhørende vask på kjøkken samt waterguard i 2024.

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

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

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

Beskriv: Det er installert ny ventilasjon/avtreksvifte til kjøkken/stue og bad i leiligheten.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært feil på utløsertid ved test av jordfeilbryter. Utbedret 2024.

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

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

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

Beskriv: Det har vært oppdaget skjeggkre/sølvkre en sjelden gang på sommerstid.

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

Ja

Beskriv: Det hadde vært lekkasje ved radiatortermostat som ble rettet av borettslaget før vi tok over. Ikke vært et problem siden. Det var også et ikke-fungerende ventilasjonsanlegg/avtrekk i leiligheten som har blitt utbedret.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved takst og salg i 2024.

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: 60-0057/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rønning, Haakon Tveter	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Rønning, Haakon Tveter

SIGNICAT

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

Innkalling gen.fors 2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 26.06.2024 kl.18:00 for 448 Nitelva Borettslag.

Møtested: Scandic Hotel Lillestrøm, møtesal i 2. etasje
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Garasjeplasser i Nitelva Borettslag- kjøp av leierett til Nitelva Borettslag
Sak 6: Personvalg
Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Jan Petter Winther velges til møteleder. Styreleder Unn Dehlen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 220 000, en økning på kr 20 000. Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 220 000

Sak 5: Garasjeplasser i Nitelva Borettslag- kjøp av leierett til Nitelva Borettslag

Det henvises til ekstraordinær generalforsamling 26.1.2023 samt ordinær generalforsamling 5. juni 2023. Saken gjelder garasjeplasser i Nitelva Borettslag.

Det er 3 garasjeplasser i laget som disponeres av personer som ikke er andelseiere i laget. Styret anser det som viktig at disse plassene tilbakeføres til laget, slik at ikke utenforstående har adgang til lagets eiendom. I de ovennevnte generalforsamlingsmøter har andelseierne støttet dette.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
1.Styret gis fullmakt til å inngå avtale om hevningsoppgjør/tilbakekjøp av leierett til denne garasjeplassen "Styret 2"
2. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om tilbakekjøp av leierett til garasjeplass " Styret 3"

Sak 6: Personvalg

Unn Dehlen har vært styreleder i 9 år, og ønsker nå å fratre som styreleder. Det synes vanskelig å finne en person som er villig til å påta seg vervet blant andelseierne. Styret vil derfor foreslå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle avtale med en ekstern styreleder, og at denne personen velges som styreleder i en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten. Parallelt med arbeidet med å forhandle avtale med en ekstern styreleder vil styret fortsette arbeidet med å finne en andelseier som er villig til å stille til valg.

Nåværende styreleder stiller til gjenvalg fram til ekstraordinær generalforsamling som avholdes høst 2024.

Forslag til valgkomite fremlegges i generalforsamlingen.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Unn Irene Dehlen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Tore Garthus
- Torberg Rannem

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Glenn Slydal Johansen
- Hans-Jørgen Alpers
- Terje Dahl

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Forslag til valgkomite fremlegges i generalforsamlingen.

Kandidater til **Delegat** :

- Tore Garthus
- Torberg Rannem

Kandidater til **Varadelegat**:

- Marius Bjørkum
- Glenn Slydal Johansen

Nitelva Borettslag

Styrets årsberetning 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Unn Dehlen	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlemmer	Tore Garthus	Valgt for 2 år i 2022
	Torberg Rannem	Valgt for 2 år i 2022
	Marius Bjørkum	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlemmer	1.vara Glenn S. Johansen	Valgt for 1 år i 2023
	2.vara Thor Nymoen	Valgt for 1 år i 2023
Valgkomité	Terje Dahl	Valgt for 2 år i 2023
	Det har ikke vært andre medlemmer i valgkomiteen, og Styret har fungert som valgkomité.	

Delegater til generalforsamlingen i BORI har vært styreleder Unn Dehlen og styremedlem Tore Garthus med varadelegater Torberg Rannem og Marius Bjørkum.

Selskapsinformasjon

Nitelva Borettslag ble stiftet 22.03.2000 og har organisasjonsnummer 881925192.

Borettslaget består av 66 boligseksjoner, fordelt på tre bygninger med følgende adresser: Dampsagveien 13, Dampsagveien 15 og Dampsagveien 17. Borettslaget har eiet tomt på 6 028 m2. Borettslaget har garasjeplasser i kjelleren og gjeste- og biloppstillingsplasser utendørs på eiendommen.

Eiendommen har gnr 81, bnr 2467 i Lillestrøm Kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer 881925192.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på epost til faktura@bori.no

Eventuell papirfaktura stiles slik:
Nitelva Borettslag 881925192
Postboks 2719
7439 Trondheim

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 11 møter, og behandlet saker, så som:

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
  - Det er gjennomført årlige kontroller heiser, strøm, adgangssystem mm
- Løpende vedlikehold og øvrige driftsmessige forhold
  - Vedlagt følger en overordnet oversikt over vedlikehold og utbedringer som er gjennomført i 2023
- Forsikringssaker
- Oppfølging av økonomisk utvikling og resultater
- Budsjettering er gjennomført for 2024
- Regulering av felleskostnader for 2024
- Serviceavtaler og kontroll av brannsvarslingsanlegg og røykvarslere

Av andre større saker kan nevnes:
- Større planlagte vedlikeholdsarbeid for årene fremover
- Inngåtte avtaler og kontrakter med leverandører av varer og tjenester for borettslaget
- Garasjeplasser hvor personer som ikke er andelseiere har disposisjonsrett

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år:
- Styret har sendt ut diverse informasjonsskriv. Disse legges i postkasser og/eller henges opp på dører. Styret.com og portalen er tatt i bruk til sms-varslinger og epost, og dette erstatter etter hvert skriv i postkasser.
- Gjennomført blant annet dugnad, vasking og priming i garasjeanlegget, forbedret gangveier som er adkomst for beboerne
- Sommerarrangement ble arrangert ute på gressplenen som alltid.

Regnskapet for 2023

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 5 952 366 mot budsjetterte inntekter på kr 5 179 632, som er 772 734 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 4 387 907 mot budsjetterte kostnader på kr 3 761 387, som er 626 520 kr bedre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 929 468 mot budsjetterte kostnader på kr 946 000, som er kr 16 532 mindre enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 663 611 mot budsjettert kr 472 245, som er kr 191 366 mer enn budsjettert. Uten hensyn til IN er årsresultatet på kr. 334 971.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak:

- Det er jevnt over noe høyere kostnader til drift enn budsjettert. Dette utjevnes med prosjekter utført hvor USBL dekker en andel av kostnadene. Dette gjenspeiles i at regnskapsført «annen driftsinntekt» er høyere enn budsjettert.
- Posten for reparasjon og vedlikehold ligger over budsjett, se note fem for detaljer i posten. Normalt vil denne posten svinge. Det ble i 2023 foretatt utvendige utbedringer som utgjør det største avviket i forhold til budsjett.
- Andre driftskostnader er en samlepost med mindre kostnadsposter.
- Finanskostnader ligger nær budsjetterte kostnader for 2023, men har en betydelig økning i forhold til regnskap 2022 pga renteøkningene i markedet fra høsten 2022 og gjennom 2023.

Disponible midler fremkommer i egen note (18). Endringen i disponible midler viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler. Noten tar hensyn til avdrag på lån og viser et netto negativt resultat på kr 524 236.

Disponible midler utgjør kr 2 471 721, som er over det anbefalte minimumsnivå tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader. Borettslaget har god likviditet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Styret er måteholden ved bruk av fellesskapets midler og kan vise til god økonomistyring. Opparbeidet driftsmidler og lån skal dekke daglig drift av borettslaget og vedtatte planer for vedlikehold.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges i hovedsak finansiert ved egenkapital og eventuelle fremtidige låneopptak. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling per 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett 2024
I budsjettet for 2024 er det lagt til grunn en husleieøkning på 7,5 prosent. Dette er hovedsakelig pga betydelige kostnadsøkninger som allerede er iverksatt samt ytterligere forventet kostnadsøkning spesielt på kommunale kostnader og rentekostnader.
Budsjettet legger for øvrig til grunn syv prosent generell prisstigning, for øvrig er det lagt inn i budsjettet den prisøkningen som er beskrevet i eksisterende avtaler. Det er fortsatt behov for vedlikeholdstiltak i borettslaget, og det medfører økte kostnader for borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Unn Dehlen	Tore Garthus
Torberg Rannem	Marius Bjørkum

GENERELLE OPPLYSNINGER OM NITELVA BORETTSLAG

Nitelva Borettslag ble stiftet 22.03.2000.

Driften av borettslaget

Borettslaget har en egen epostadresse hvor styret kan treffes: nitelva@borettslag.net. Alternativt kan styret treffes på den enkeltes telefon eller ved personlig henvendelse. Styret har også egen postkasse ved postkassene i nr. 17.

Ved å logge inn på Nabonett (se nedenfor) vil dere finne noe informasjon som gjelder egen leilighet. I tillegg sender styret ut informasjonsskriv ved behov for å holde eierne oppdatert.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

I tillegg ble det i 2019 laget en beboerpermer som skal følge leiligheten. Her finnes nærmere oversikt over regler og rutiner samt detaljert om borettslaget. Oppdateringer i beboerpermen legges i den enkelte beboers postkasse og skal legges inn i beboerpermen.

For å bevare et godt bomiljø ber styret eierne om å sette seg godt inn i borettslagets regler. Styret ønsker at alle som bor i Nitelva Borettslag skal trives og bo godt. Vær hensynsfull mot hverandre og delta i fellesoppgaver. Det gir samhold og trivsel i borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Nabonett
Beboere har tilgang til relevant boliginformasjon og medlemmene har tilgang til medlemsbeviset for Bori på Nabonett. Medlemssidene er fortsatt under utvikling.

Andelseier må sørge for at Styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon (både telefonnummer og epostadresse) på både andelseier og beboer.

Samarbeidspartnere
Borettslagets styre samarbeider med Kanalen Borettslag, Lillestrøm Brygge Borettslag og USBL om utnyttelse av fellesarealer og generelt samarbeid om felles anliggender.

Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HMS/arbeidsmiljø
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av det elektriske anlegget og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. I Nitelva Borettslag er det installert brannvarslingsanlegg som har direkte oppkobling til Nedre Romerike Brann og Redning. Alle leiligheter har fått utdelt håndslukker og brannteppe.

Dersom utstyr er defekt meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, garasjeanlegg og tekniske anlegg.

Styret har utarbeidet et eget internkontrollsystem for borettslaget. Systemet består av relevante instrukser, sjekklister og planer som skal sikre at Nitelva Borettslag forholder seg til gjeldende lover, forskrifter og vedtekter som gjelder borettslag.

For elektro har borettslaget avtale med Smart Elektro, som foretar el-kontroll av fellesanlegget en gang pr. år. Herunder også kontroll av all infrastruktur og ladere for elbilladersystemet.

For heisene gjennomfører Norsk Heiskontroll en periodisk sikkerhetskontroll annethvert år, sist i 2022. Dette er en kontroll av at systematisk drift og vedlikehold utføres.

For brannalarmanlegget og nødlyset i garasjen har borettslaget avtale med Firesafe som utfører årlige ettersyn, kontroller og nødvendige reparasjoner.

Se for øvrig beboerpermen.

Individuell nedbetaling av fellesgjelder (IN)
Borettslaget har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjelder. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (30.3., 30.6., 30.9. og 31.12.) og minstebeløp er kr 50 000 per gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst en måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger:
Borettslagets eiendommer, bygninger mm er forsikret i If Skadeforsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr. 10 000. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 48 24 00.

Bruksoverlating (utleie mm)
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.
Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager per år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd. Ref. vedtektenes paragraf 4-2(3).

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

Kabel-TV og bredbånd
Tjenestene leveres av Telia. Det er inngått ny avtale fra 2023, «Kollektiv Flex Premium 50».
Spredenett ble oppgradert høsten 223. Ny hovedkontakt ble remontert i alle leiligheter inklusive nytt modem og ny Teliabox.

Ved behov for hjelp kan man ringe til kundeservice, tlf. 924 05 050.
Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/for mer informasjon.

Modem og Teliabox skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

Parkering:
Borettslaget har gjensteparkeringsplasser ute, samt at alle leiligheter har parkering i garasjen. Alle leiligheter har fått tildelt to gjesteparkeringskort som benyttes for borettslagets gjester på felles gjesteparkeringsplass. Se for øvrig beboerpermen.

Lading av bil:
Nitelva Borettslag har montert infrastruktur for elbillading på alle garasjeplasser i kjeller. Eier av parkeringsplassene må selv bestille og betale ladeboks.

Ved bestilling av elbillader, se Beboerperm, eventuelt kontakt styret. Ladepunktene skal bestilles og monteres etter borettslagets retningslinjer og felles avtale.

De beboerne som hadde installert elbillader før opplegg for lading ble montert i garasjeanlegget vinteren 2020 kan beholde sine allerede monterte ladere.
Ved salg av leilighet må gamle ladere demonteres, som bekostes av beboer.

Borettslaget har driftsavtale med Charge365, og leverandør av infrastruktur er Smart Elektro AS.

Vaktmestertjenester og grøntarealer
Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste inkl. renhold.
Anleggsgartner Steffen Pedersen har tilsvarende avtale om grøntarealer.

Nøkler
Systemnøkler til leilighetene fås ved henvendelse til styreleder, som bestiller dette.
Nøkler betales av den enkelte andelseier.

Nøkkelbrikker (blå brikker)
Nytt felles låsesystem ble installert i 2017 basert på nøkkelbrikker. Hver nøkkelbrikke har et eget nummer som er preget på den ene siden. Hver enkelt beboer har ansvar for å notere ned brikkenummer. Brikker som mistes skal meddeles styret umiddelbart, og aktuell brikke slettes og ny tildeles. Brikker betales av den enkelte andelseier. Kontakt styret.

Kameraovervåkning
Borettslaget installerte i 2017 kameraovervåkningsutstyr i garasjeanlegget, inngangspartiene, garasjeport samt søppelrommet.

Brannslukningsutstyr, se for øvrig punktet HMS
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten skum-/pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har installert fulldekkende brannalarmanlegg. Alle leiligheter, garasjeanlegget, boder og trapperom har røykdetektorer tilkoblet lokalt brannpanel. Brannalarmanlegget er direkte koblet opp mot Nedre Romerike Brann og Redning.

Alle leiligheter har også fått utdelt håndslukker og brannteppe. I garasjen er det tre brannposter med vannslange og brannslukningsapparat.

Markiser
Solskjermingsprodukter, bytte av markiseduk, fjernkontroll og service. Kontakt Villamarkisen AS, telefon 63 91 20 60.

Ventilasjon
Service og montering av ny ventilasjon/sentralavtrekk i leilighetene, kontakt Danitek AS, oivind@danitek.no, telefon 63 80 05 20 / 900 44 011.

Rørlegger, døgnvakt
Borettslaget har avtale med ADK Rør, telefon 41464788.

Avregningsordning for strøm, fjernvarme og varmtvann
- Strøm: Borettslaget har avtale med Fortum om kjøp av strøm med fjernavlesing og direktefakturering til beboerne etterskuddsvis pr. kvartal.
- AMS-målere er installert, og beboerne kan kjøpe strøm fra andre leverandører dersom ønskelig.
- Fjernvarme og varmtvann: Det ble i 2018 installert automatiske avlesere av fjernvarme og varmtvann. BORI avleser forbruk etterskuddsvis og sender ut månedlige fakturaer til andelseierne.

Leverandører
Borettslaget har avtaler med følgende leverandører:

Forretningsfører:	BORI BBL
Vaktmestertjenester:	Bygårdsservice AS
Kabel TV/telefon/bredbånd:	Telia Norge A/S
Strømavtale felles strøm:	Fortum
Fjernvarme:	Akershus Energi Varme AS
Heisservice:	Schindler AS
Parkeringskontroll:	Apcoa Parking Norway AS
Bekjempelse av skadedyr:	Pelias AS
Service-elektriker og internkontroll elektro:	Smart Elektro AS
Levering av systemnøkler:	Låssenteret AS
Rørlegger:	ADK-Rør AS
Garasjeporten:	Portservice Oslo Akershus AS
Lås, overvåkning, postkasser:	Automatikk-Service AS
Brannalarmanlegg:	Firesafe AS
Ventilasjon leiligheter:	Danitek AS
Dører og innglassing:	Profilteam AS

Containerleie:	Ragn Sells
Elbillader, driftsavtale:	Fortum
Elbillader infrastruktur:	Smart Elektro AS

Vedlikeholdshistorikk samt utbedringer 2023:

2023	
Produsert og montert nye rekkverkslister. 2. og 3. etg. i 13. Prøveprosjekt.	2022/2023
Brann- og vannsikring av vegger rundt styrerommet.	2023
Byttet ut ekspansjonstank for fyringssystemet i VV-rommet.	2023
Garasjegulvet grundig vasket, spylt, sugd opp med feiemaskin vått! Primet kun kjørefelt.	2023
Nr.13. Fasadevask, reparasjoner og maling på vegg syd-vest, nordvegg, vestvegger og mellom-veggene ved postkasse-passasjen, lagt om hellene og lagt på sokkelbeslag, og lagt shingel langsmed. Alle balkongkanter spylt og vasket. Vinduer malt på nordveggen og tilstøtende vegg mot vest.	2023
Nr. 13: Malt vinduer og trestruktur nordvegg, østvegg, sydvegg.	2023
Nr. 17. Malt vinduer fra trappesiden mot parken, og alle vinduer sydvegg ut mot elva, inklusive de røde panelveggene.	2023
Nr. 15: September. Fuget alt rundt det røde feltet på nordveggen etasje 2-4 på grunn av lekkasje i 2. etter uværet «Hans».	2023
Utbedret stor sittegruppe, ny bordplate, rygg- og sitteplate.	2023
Apcoa: Ny oppmerking foran nedkjørsel og oppfriskning av alle parkeringsplasser.	2023
Abonnement på gulvmatter inngangspartier.	2023
Ny innfesting på alle sider av pipebeslag til lecapipe-kroppen. De gamle var løsnet.	2023
Oppdatert beredskapsplan «Flom». Uværet «Hans» 31. august 2023.	2023
Vedlikehold av brannmaling på stålsøyler etc. svalganger. Skraping av løse bobler, etterfylling av brannhemmende stoff og maling.	2023
Kjøreport. Byttet 10 løpehjul på grunn av slitasje.	2023
Telia. Ny avtale, «Kollektiv Flex Premium 50». Oppgradert spredenettet. Ny hovedkontakt i alle leiligheter inklusive nytt modem og ny Teliabox.	2023
Nye parkeringskort. Gyldighet september 2023-september 2026.	2023
Charge 365 valgt som ny drifter av elbilladersystemet	2023

Lillestrøm, 12. juni 2024
Styret i Nitelva Borettslag

Nitelva Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Nitelva Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 933 393	4 412 492	4 648 632	5 319 309
Annen driftsinntekt	2	690 333	822 239	531 000	320 000
Nedskrivning IN-gjeld	13, 14	328 640	311 446	0	0
Sum driftsinntekter		**5 952 366**	**5 546 177**	**5 179 632**	**5 639 309**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	293 408	228 200	251 020
Konsulenttjenester	4	205 322	200 866	191 691	203 664
Kontingenter		27 844	26 931	26 931	30 000
Rep og vedlikehold	5	1 496 928	1 143 360	915 000	914 999
Forsikringer		336 488	315 051	348 700	348 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 165 991	935 421	1 023 000	1 345 000
Energi og fyring	7	226 822	188 241	215 000	220 000
Kabel-TV og telefoni		289 921	225 412	259 365	330 000
Driftskostnader	8	285 973	275 919	340 000	340 000
Andre driftskostnader	9	124 420	222 154	213 500	110 500
Sum driftskostnader		**4 387 907**	**3 826 763**	**3 761 387**	**4 093 783**
Driftsresultat før finansposter		**1 564 459**	**1 719 415**	**1 418 245**	**1 545 526**
Finansielle poster					
Finansinntekt		28 620	9 147	0	0
Finanskostnad		929 468	554 613	946 000	1 089 741
Sum finansposter		**-900 848**	**-545 466**	**-946 000**	**-1 089 741**
Årsresultat		**663 611**	**1 173 949**	**472 245**	**455 785**
Overført til annen egenkapital	12	663 611	1 173 949	0	0
Sum disponering		**663 611**	**1 173 949**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Nitelva Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	106 463 947	106 463 947
Tomt	10, 16	13 999 620	13 999 620
Sum varige driftsmidler		120 463 567	120 463 567
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**120 463 567**	**120 463 567**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		312 185	262 178
Kundefordringer		464 617	1 081 139
Andre fordringer		642 735	111 422
Sum fordringer		1 419 537	1 454 739
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 434 990	2 138 292
Sum omløpsmidler		**2 854 527**	**3 593 031**
SUM EIENDELER		**123 318 094**	**124 056 598**

Balanse 31.12.2023

Nitelva Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	6 600	6 600
Annen egenkapital	12	2 319 786	1 656 175
Sum egenkapital		**2 326 386**	**1 662 775**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	17 278 283	18 367 191
IN-Gjeld	14, 16	5 395 320	5 494 260
Borettsinnskudd	15, 16	97 935 298	97 935 298
Sum langsiktig gjeld		120 608 902	121 796 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 108	585 682
Annen kortsiktig gjeld	17	31 698	11 392
Sum kortsiktig gjeld		382 807	597 074
Sum gjeld		**120 991 708**	**122 393 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**123 318 094**	**124 056 598**

Nitelva Borettslag

Unn Irene Dehlen
Styrets leder

Tore Garthus
Styremedlem

Marius Bjørkum
Styremedlem

Torberg Rannem
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	3 151 452	2 959 584	3 151 632	3 364 644
3603	Stipulerte renter	360 072	142 572	360 000	410 000
3604	Stipulerte avdrag	210 012	281 160	210 000	223 000
3608	Parkeringsplasser	0	18 000	0	0
3611	Andel renter IN	565 985	348 032	586 000	679 153
3612	Andel avdrag IN	642 861	663 144	341 000	642 512
3615	Avregning andel renter IN	-3	0	0	0
3616	Avregning andel avdrag IN	3 014	0	0	0
Sum felleskostnader		**4 933 393**	**4 412 492**	**4 648 632**	**5 319 309**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	672 189	822 239	531 000	300 000
El bil/ladeanlegg	18 144	0	0	20 000
Sum andre driftsinntekter	**690 333**	**822 239**	**531 000**	**320 000**

Nota 2 Andre inntekter: gjelder viderefakturering USBL

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	50 000	0	0
Feriepenger	0	7 150	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	200 000	200 000	200 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	35 250	28 200	31 020
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	1 008	0	0
Sum lønnskostnader	**228 200**	**293 408**	**228 200**	**251 020**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.
Styret har også fått dekket utgifter på kr. 7 920 i fbm.styrets middag, ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 300	5 300	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	151 731	140 776	147 165	147 165
Andre forvaltningstjenester	11 968	13 416	14 026	15 999
Juridisk bistand	18 563	28 126	10 000	20 000
Teknisk bistand	0	2 500	0	0
Vakthold/securitas	17 760	10 748	15 000	15 000
Sum konsulenttjenester	**205 322**	**200 866**	**191 691**	**203 664**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	8 375	0	0	0
Vedlikehold bygg	916 056	211 928	550 000	500 000
Vedlikehold VVS	62 322	85 243	50 000	75 000
Vedlikehold elektro	70 121	191 632	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	113 531	372 071	50 000	70 000
Vedlikehold heis	124 966	119 390	90 000	120 000
Vedlikehold garasjer	27 108	1 303	20 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	4 551	87 243	70 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	83 391	74 550	55 000	35 000
Dugnadskostnader	3 926	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	9 999
Større	72 580	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 496 928**	**1 143 360**	**915 000**	**914 999**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	979 859	935 421	1 023 000	1 130 000
Eiendomsskatt	186 132	0	0	215 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 165 991**	**935 421**	**1 023 000**	**1 345 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	189 696	188 241	200 000	210 000
Fjernvarme	37 127	0	15 000	10 000
Sum energi og fyring	**226 822**	**188 241**	**215 000**	**220 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	284 973	275 919	340 000	340 000
Renholdstjenester	1 000	0	0	0
Sum driftskostnader	**285 973**	**275 919**	**340 000**	**340 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	14 733	15 499	16 000	17 000
Søppeltømming/container	23 961	21 653	25 000	25 000
Lyspærer, sikringer etc	0	924	0	2 000
Driftskostnader	571	0	0	0
Verktøy og redskaper	10 656	3 371	0	5 000
Inventar	36 555	0	0	0
Datautstyr og programvare	996	0	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	4 519	69 015	12 000	10 000
Annet driftsmateriale	0	0	20 000	0
Kontorrekvisita	4 777	1 550	0	3 000
Lisenser/software	5 910	69 966	89 500	6 500
Aviser, tidsskrifter, bøker	0	913	0	0
Kostnader tillitsvalgte	7 920	7 909	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	7 294	21 346	21 000	15 000
Velferdskostnader	1 833	5 308	15 000	10 000
Øredifferanser	-16	0	0	0
Bank og kortgebyrer	4 713	4 699	5 000	5 000
Sum andre driftskostnader	**124 420**	**222 154**	**213 500**	**110 500**

Note 10 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	13 999 620	106 463 947
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	13 999 620	106 463 947
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	13 999 620	106 463 947
Anskaffelsesår	2000	2001
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 600 fordelt på 66 à kr.100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 656 175	482 226
Tilført til/fra EK fra årets resultat	663 611	1 173 949
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 319 786	1 656 175

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	6 837 469	7 050 801
Pantelån 3	10 440 814	11 316 390
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**17 278 283**	**18 367 191**

Note 14 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 5 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	8 000 000	
Nedbetalt tidligere	949 199	
Nedbetalt i år	213 332	
Lånesaldo 31.12		6 837 469
Beregnet innfrielsesdato: 09.10.2042		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23:5,75 %, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2012	24 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 683 609	
Nedbetalt i år	645 879	
Innbetalt IN i år	229 700	
Lånesaldo 31.12		10 440 814
Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2040		
Andelssaldo 01.01.	5 494 260	
Innbetalt IN i perioden:	229 700	
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	**328 640**	
Andelssaldo pr. 31.12	**5 395 320**	
Sum langsiktig gjeld		**17 278 283**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	120 608 902	121 796 749
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	120 463 567	120 463 567
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	134 935 296	134 935 296

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	1 008
Gjeld til	3 332	3 234
Skyldig feriepenger	0	7 150
Andre påløpte kostnader	28 367	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**31 698**	**11 392**

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**2 995 957**	**3 056 736**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	663 611	1 173 949
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-859 207	-923 282
Nedskriving IN-gjeld	-328 640	-311 446
B. Årets endring i disponible midler	-524 236	-60 780
C. Disponible midler 31.12	**2 471 721**	**2 995 957**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 854 527	3 593 031
- Kortsiktig gjeld	382 807	597 074
= Disponible midler 31.12	**2 471 721**	**2 995 957**

448 2023 Årsregnskap med kommentarer. Oppdatert.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Garthus, Tore	2024-06-03	Bjørkum, Marius	2024-06-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Garthus, Tore		bankID Bjørkum, Marius	
Navn	Dato	Navn	Dato
Rannem, Torberg	2024-06-03	Dehlen, Unn Irene	2024-06-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Rannem, Torberg		bankID Dehlen, Unn Irene	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Nitelva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nitelva Borettslag som viser et overskudd på NOK 663 611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Verifisert av SIGNICAT 06.06.2024

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, 6. juni 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 06.06.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	06/06/2024 22:18:23

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.

Sak 5 – Innkomne forslag

Styret fremlegger følgende sak:

Garasjeplasser i Nitelva Borettslag – disposisjonsrett ved kjøp av leierett til Nitelva Borettslag.

Det henvises til ekstraordinær generalforsamling 26.1.2023 samt ordinær generalforsamling 5. juni 2023. Saken gjelder garasjeplasser i Nitelva Borettslag.

Det er 3 garasjeplasser i borettslaget som disponeres av personer som ikke er andelseiere i laget.

Styret anser det som viktig at disse plassene tilbakeføres til laget, slik at ikke utenforstående har adgang til lagets eiendom. I de ovennevnte generalforsamlingsmøter har andelseierne støttet dette.

1. **Tvist/forhandlinger om kjøp av en av garasjeplassen** (Styret2)

   I ordinær generalforsamling 05.06.2023 fikk styret fullmakt til å ta rettslige skritt mot eieren av denne leieretten, men med det forbehold at generalforsamlingen skulle godkjenne et eventuelt oppgjør i forbindelse med borettslagets oppsigelse/heving av leieretten.
   Det er tatt ut Forliksklage i saken, og styret forventer at saken blir behandlet i Forliksrådet i løpet av høsten. Det vil være upraktisk om en avtale om hevningsoppgjør/tilbakekjøp skal måtte forelegges generalforsamlingen etter møtet i Forliksrådet. Styret ber derfor om fullmakt til å inngå avtale om hevningsoppgjør/tilbakekjøp.

   Innstilling til vedtak:
   Styret ble gitt fullmakt til å inngå avtale om hevningsoppgjør/tilbakekjøp av leierett til denne garasjeplassen «Styret2».

2. **Forhandlinger om kjøp av garasjeplass** (Styret3)
   I ordinær generalforsamling 05.06.2023 fikk styret fullmakt til å kjøpe garasjeplass «Styret1». Foreløpig har partene ikke kommet til enighet. Styret arbeider videre med saken.

   Styret oppfatter det som viktig å bli ferdig med hele problematikken knyttet til «Tilleggsplasser» i garasjen som disponeres at leietakere som ikke er andelseiere i laget. Med denne bakgrunn ber styret om fullmakt til å inngå avtale om tilbakekjøp av garasjeplass «Styret3».

   Innstilling til vedtak:
   Styret ble gitt fullmakt til å inngå avtale om tilbakekjøp av leierett til garasjeplass «Styret3».

Sak 6 – Valg av tillitsvalgte

Styret:

Innstilling:	**2024**	**Velges for**	**2025**	
• Unn Dehlen (styreleder)	På valg	Ikke gjenvalg evt. frem til eo gf		D13
• Tore Garthus (medlem)	På valg	1 år	På valg	D13
• Torberg Rannem (medlem)	På valg	1 år	På valg	D13
• Marius Bjørkum (medlem)	Ikke på valg		På valg	D17

Styret har de senere årene hatt to varamedlemmer, og utvider nå til tre. Første varamedlem til styret er fast møtende i alle styremøter.
Varamedlemmer velges årlig.

• Glenn Johansen	1. varamedlem	Gjenvalg	D17
• Hans Jørgen Alpers	2. varamedlem	Ny	D13
• Unn Dehlen	3. varamedlem	Ny	D13
• Terje Dahl	4. varamedlem	Ny	D13

Styrets sammensetning – ekstern styreleder
Unn Dehlen har vært styreleder i 9 år, og ønsker nå å fratre som styreleder. Det synes vanskelig å finne en person som er villig til å påta seg vervet blant andelseierne.
Styret vil derfor foreslå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle avtale med en ekstern styreleder, og at denne personen velges som styreleder i en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten. Inntil videre er Unn Dehlen villig til å sitte som styreleder. Generalforsamlingen gjøres oppmerksom på at en ekstern styreleder vil kreve et honorar som vesentlig overstiger honoraret til dagens styreleder.
Parallelt med arbeidet med å forhandle avtale med en ekstern styreleder vil styret fortsette arbeidet med å finne en andelseier som er villig til å stille til valg.

Forslag til vedtak:
Styret ble gitt fullmakt til å forhandle avtale med ekstern styreleder. Parallelt vil styret arbeide med å finne en andelseier som er villig til å stille til valg. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling for valg av styreleder når forhandlingene er avsluttet.
Øvrige styremedlemmer og -varamedlemmer ble valgt i tråd med innstillingen.

Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Terje Dahl og styret i samarbeid.

Innstilling
Forslag fremlegges i generalforsamlingen.

Lillestrøm, 12. juni 2024
Styret

Sak 7 – Delegater

Delegater til generalforsamlingen i BORI BBL

Innstilling

- Delegater Styremedlem Tore Garthus og styremedlem Torberg Rannem
- Varadelegat Styremedlem Marius Bjørkum og 1. varamedlem Glenn Johansen

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter
for
Nitelva borettslag

Org nr 881 925 192 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.3.2000, sist endret 09.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nitelva borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20% av andelene i borettslaget. COOP NKL BA kan eie landel nr 1401.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Samele i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Husdyr av alle slag som beboere måtte ha skal være i bånd og under eiers fulle kontroll når de ferdes på borettslagets fellesarealer.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjeplass

Alle andelseiere har bruksrett til èn garasjeplass. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting å overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Nitelva borettslag.

Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk kan med styrets godkjenning leies ut til andre andelseiere i Nitelva borettslag. Andelseier som disponerer flere enn èn garasjeplass, samt beboer som ikke selv har bil, kan kun overdra bruksrett til eller leie ut den ekstra plass til andre andelseiere i Nitelva borettslag. Ved salg av leilighet så opphører leiekontrakt på garasjeplassen, dette må inngå i leiekontrakten for

garasjeplassen. Dette for å sikre at kjøper av leieligheten har bruksrett til èn garasjeplass.

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ladepunktet skal bestilles og monteres etter borettslagets retningslinjer og felles avtale

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet og kostnader for ekstra garasjeplasser

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Kostnader for ekstra garasjeplasser
Andelseier som eier en eller flere parkeringsplasser utover den ene som følger andelen betaler sin andel av vedlikeholds, drifts – samt eventuelle investeringskostnader for denne/disse plassene.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

NITELVA BORETTSLAG

Husordensregler

1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler. Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap.
Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

3. Støy

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom kl.2300 og 0700. I dette tidsrom må radio og TV dempes og det må unngås instrumentspilling. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever husordensreglene.

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.
Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal godkjennes på forhånd av styret i borettslaget.
Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen.
Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noen art.
Teppebanking lufting eller risting av tøy skal utføres på anvist sted.

5. Dyrehold / husdyr

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

6. Bruk av leilighet

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre naboer. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer.

NITELVA BORETTSLAG

7. Parkering / kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy. Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

8. Framleie

Søknad om framleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Framleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde husordens-reglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

9. Generelt

Husordensreglene kan endres av styret.
Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Lillestrøm Syd Boligutvikling AS
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/1976
Boligblokk m/garasjekjeller
Tun A, B og C
Dampsagveien 1-17

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr. 2478/2482/2467/2486	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA$_{hovedbolig}$: m²	BRA$_{tilleggsdel}$: m²	BRA: m²
00/36	10.02.00	Rammetillatelse		Kontrollerklæring / Dato
00/138	12.04.00	IG I		
00/863	29.08.00	IG II		
	01.09.00			
00/881	11.10.00	Rammetillatelse		Sluttkontroll / Dato
00/1020	30.01.01	IG I		
01/024		IG II		

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av ferdigmelding av 13.04.05 fra Lund Hagen Arkitekter AS.
  Samt tidligere gitt midlertidige brukstillatelser

Byggesaksavdelingen - 26.04.2005

Per Christian Tellefsen
Saksbehandler/konsulent

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



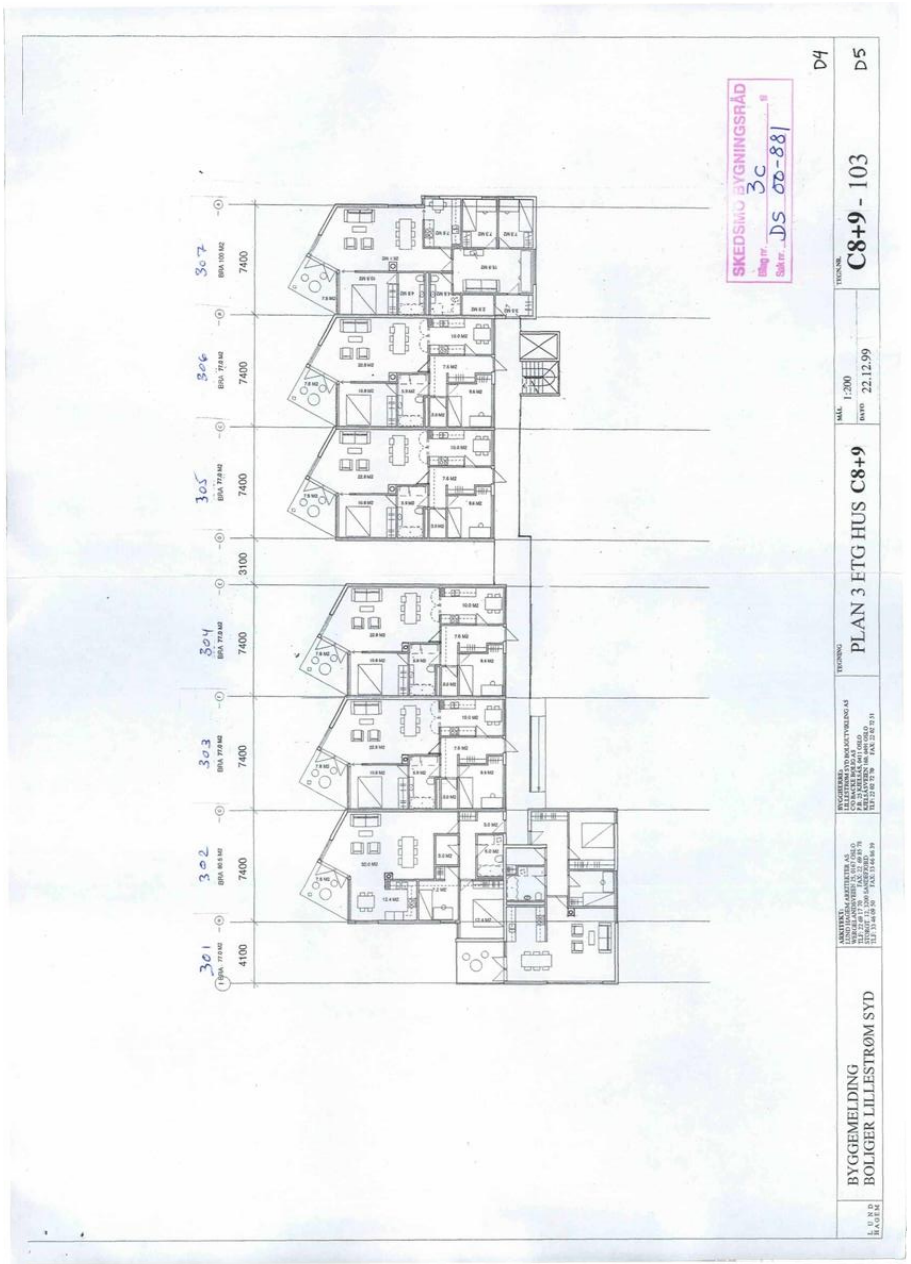
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3a
Sak nr. DS 00-881

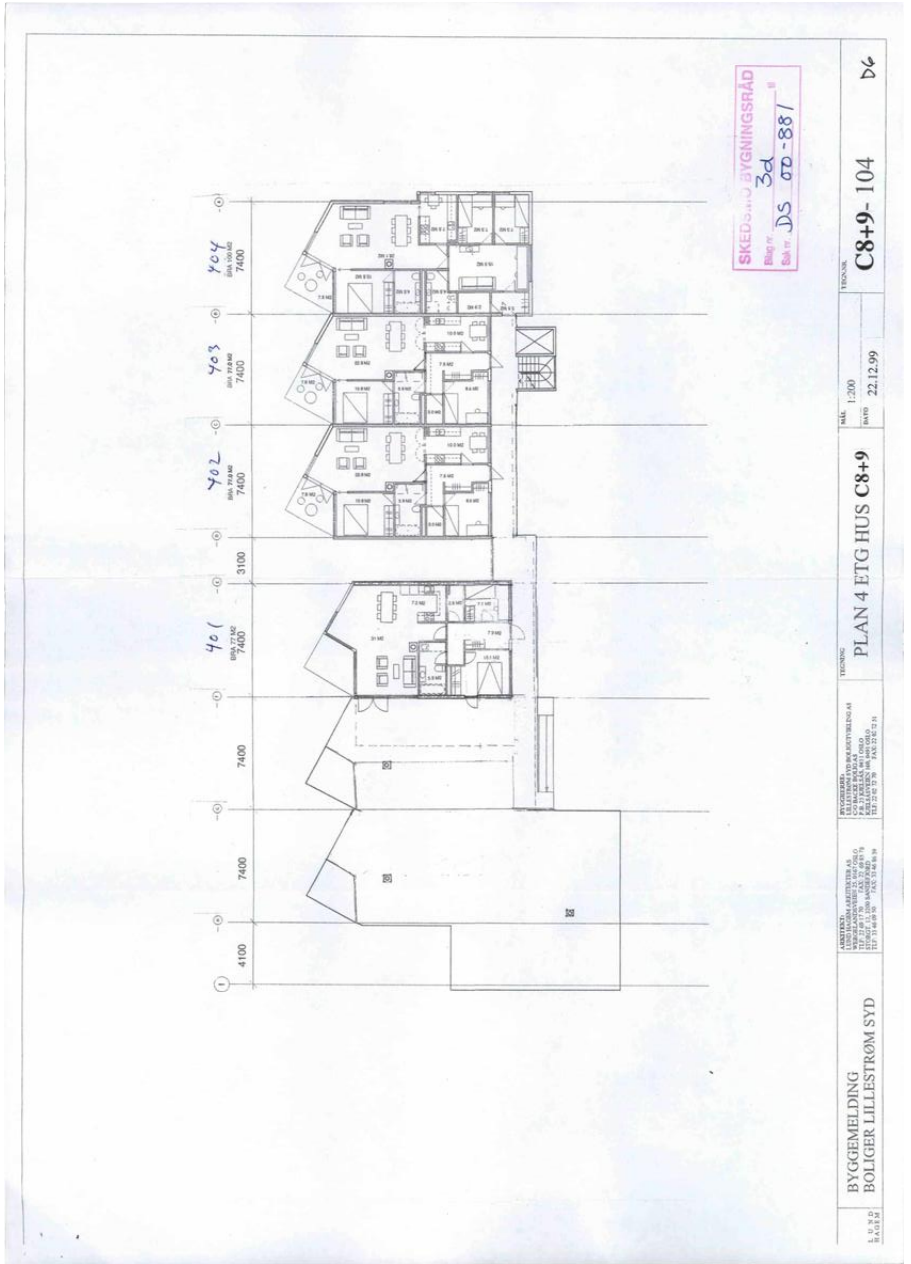
BYGGEMELDING BOLIGER LILLESTRØM SYD	ARKITEKT: LUND HAGEM ARKITEKTER AS WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78 STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39	BYGGHERRE: LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS C/O BACKE BOLIG AS P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51	TEGNING PLAN 1 ETG HUS **C8+9**	MÅL 1:200 DATO 22.12.99	TEGN.NR. **C8+9**- 101	D2



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3b
Sak nr. DS 00-881

LUND HAGEM BYGGEMELDING BOLIGER LILLESTRØM SYD	ARKITEKT: LUND HAGEM ARKITEKTER AS WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78 STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39	BYGGHERRE: LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS C/O BACKE BOLIG AS P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51	TEGNING PLAN 2 ETG HUS **C8+9**	MÅL 1:200 DATO 22.12.99	TEGN.NR. **C8+9** - 102	D3


BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD
PLAN 3 ETG HUS C8+9
C8+9 - 103
1:200
22.12.99
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3c
Sak nr. DS 00-881
D4
D5


BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD
PLAN 4 ETG HUS C8+9
C8+9- 104
1:200
22.12.99
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3a
Sak nr. DS 00-881
D6



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3c
Sak nr. DS 00-881

LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 81 78
SJØRGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACHELIGHT AS
KRILSAVEIEN 160, 0691 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING: PLAN 2 ETG HUS C 8+9

MÅL: 1:200

DATO: 22.12.99

TEGN.NR.: C 8+9 - 10 BRANN D12



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3d
Sak nr. DS 08-881

LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 81 78
SJØRGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACHELIGHT AS
KRILSAVEIEN 160, 0691 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

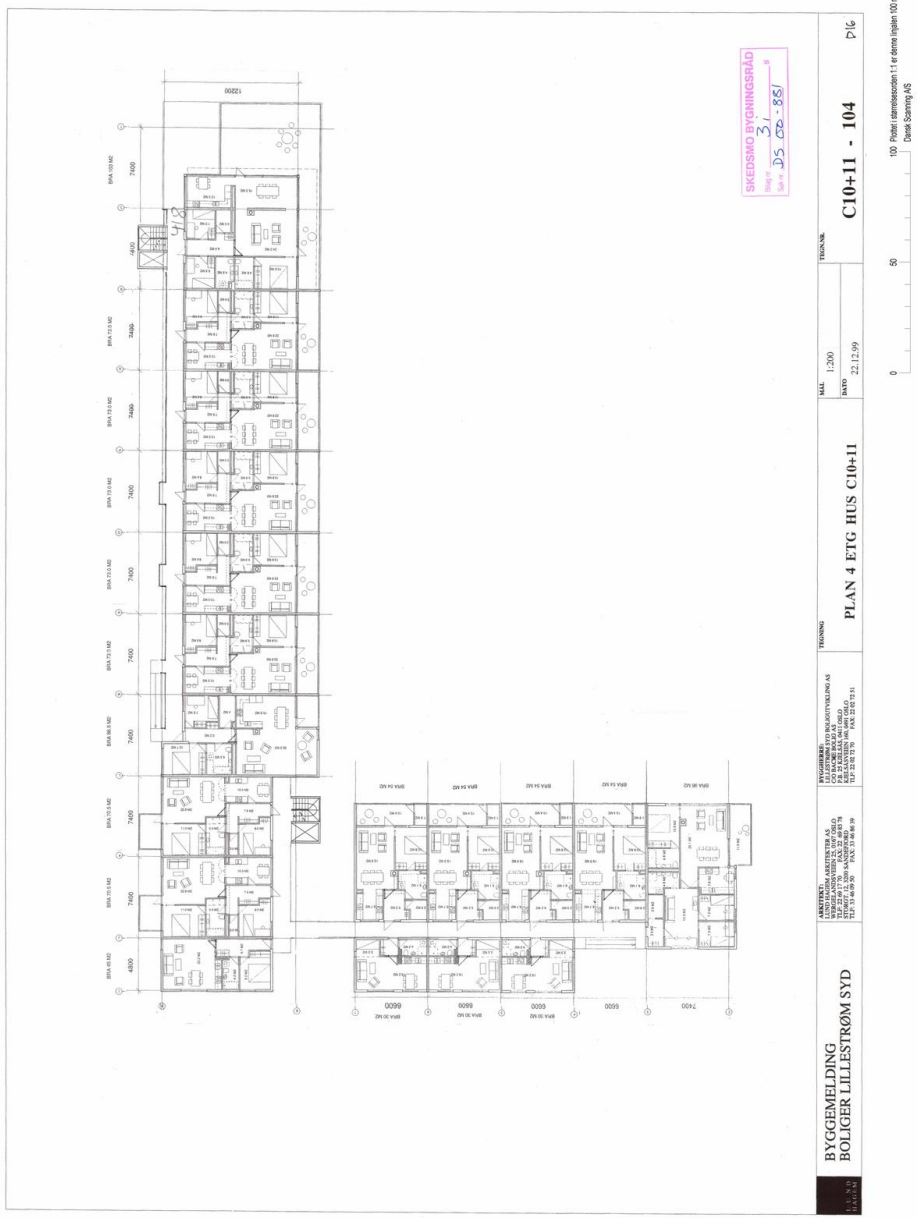
TEGNING: PLAN 5 ETG HUS C10+11

MÅL: 1:200

DATO: 22.12.99

TEGN.NR.: C10+11 - 105 D17

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Saksnr. DS 08-851

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
TERRELL ARKITEKTER AS
TERRELL ARKITEKTER AS
STENGT 4, 7050 KANDERSTED
TLF 73 89 89 50 FAX 73 89 89 39

BYGGHERRE:
OLAV THOMMESSEN AS/JOTUNHEIMG AS
C/O BACHE-BAKKE AS
KJELSÅSVEIEN 169, 0491 OSLO
TLF 22 92 57 70 FAX 22 92 57 01

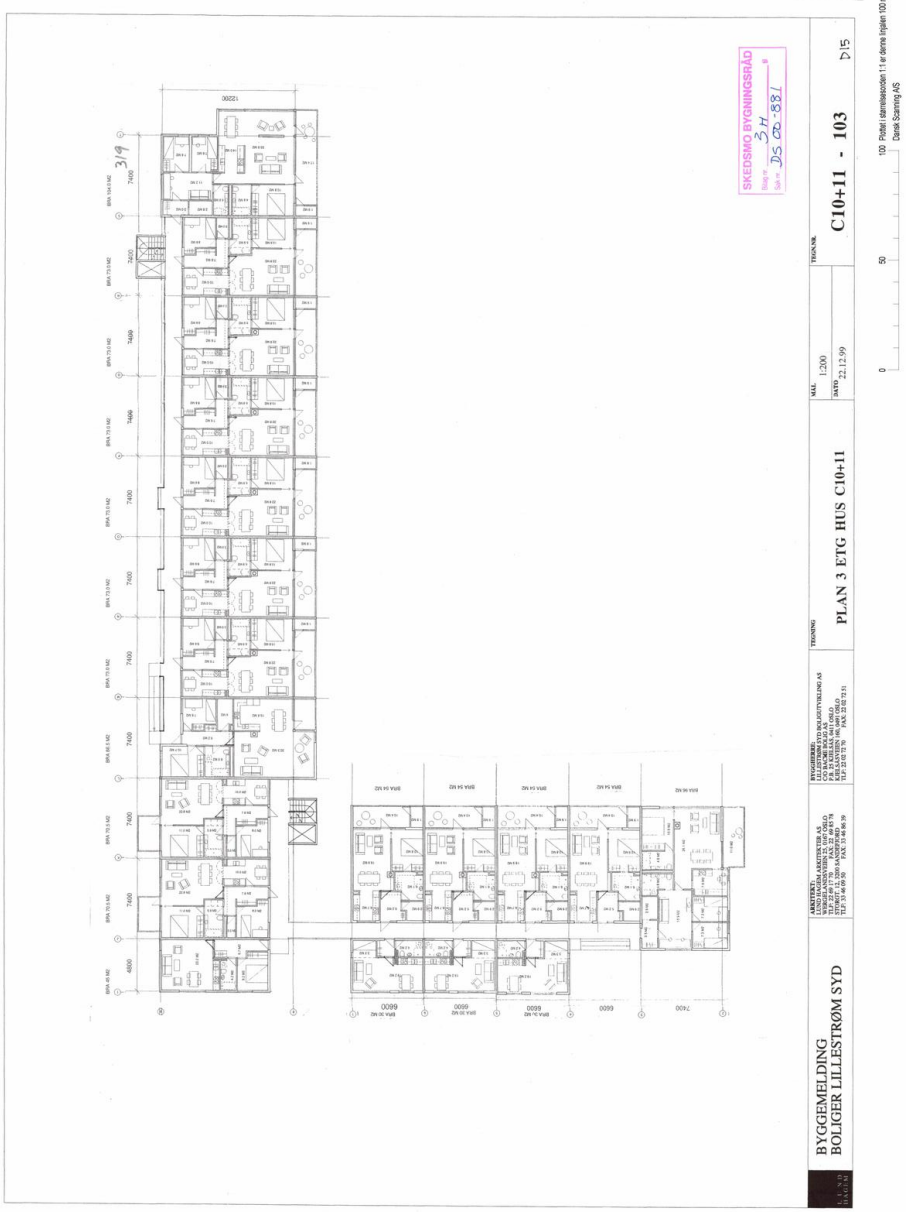
TEGNING
PLAN 4 ETG HUS C10+11

MÅL 1:200
DATO 22.12.99

TEGN.NR.
C10+11 - 104

P16

100 Plottet i størrelsesforhold 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Saksnr. DS 08-881

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
TERRELL ARKITEKTER AS
TERRELL ARKITEKTER AS
STENGT 4, 7050 KANDERSTED
TLF 73 89 89 50 FAX 73 89 89 39

BYGGHERRE:
OLAV THOMMESSEN AS/JOTUNHEIMG AS
C/O BACHE-BAKKE AS
KJELSÅSVEIEN 169, 0491 OSLO
TLF 22 92 57 70 FAX 22 92 57 01

TEGNING
PLAN 3 ETG HUS C10+11

MÅL 1:200
DATO 22.12.99

TEGN.NR.
C10+11 - 103

P15

100 Plottet i størrelsesforhold 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3G
Sak nr. D5 00-881

BYGGEMELDING BOLIGER LILLESTRØM SYD	ARKITEKT: LUND HAGEM ARKITEKTER AS WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78 STORGT. 12, 3260 SANDEFJORD TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39	BYGGHERRE: LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS C/O BACKE BOLIG AS P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51	TEGNING PLAN 2 ETG HUS C10+11	MÅL 1:200 DATO 22.12.99	TEGN.NR. C10+11 - 102	D14

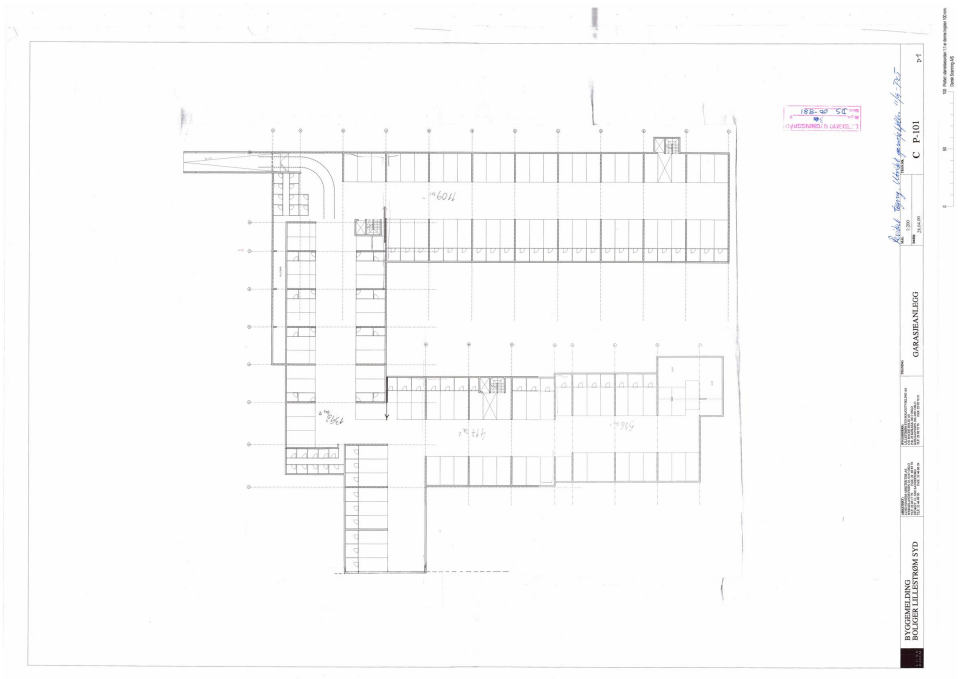
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3F
Sak nr. D5 00-881

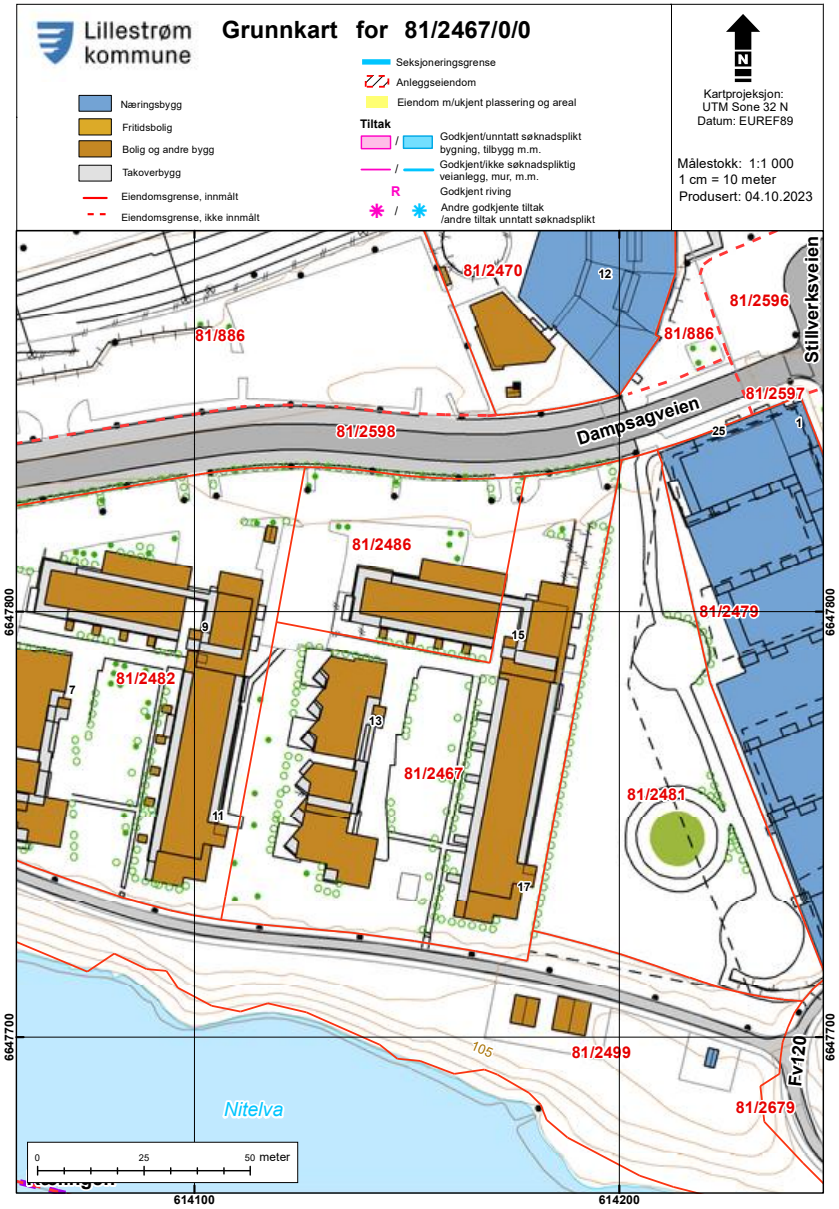
BYGGEMELDING BOLIGER LILLESTRØM SYD	ARKITEKT: LUND HAGEM ARKITEKTER AS WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78 STORGT. 12, 3260 SANDEFJORD TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39	BYGGHERRE: LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS C/O BACKE BOLIG AS P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51	TEGNING PLAN 1 ETG HUS C10+11	MÅL 1:200 DATO 22.12.99	TEGN.NR. C10+11 - 101	D13

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

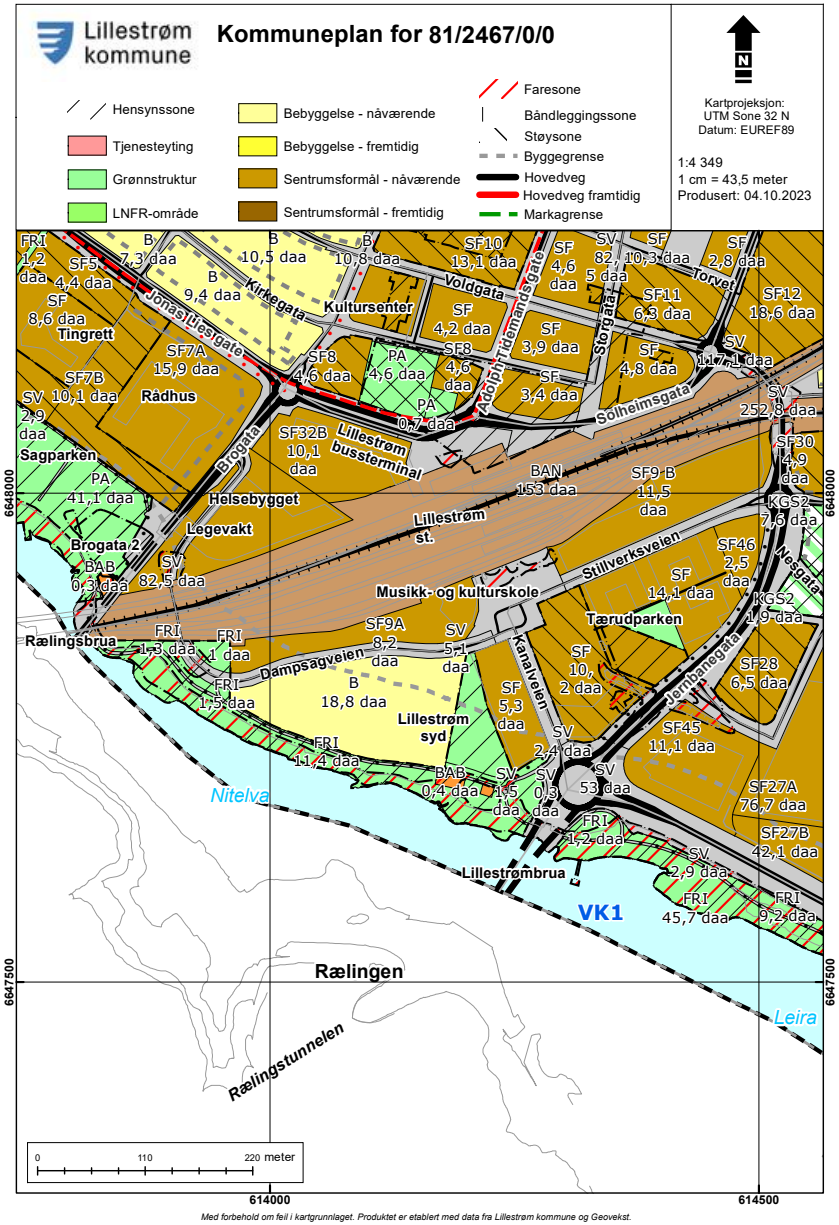

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD
GARASJEANLEGG
C P-101
1:200
1:500
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dato 15.08.1981

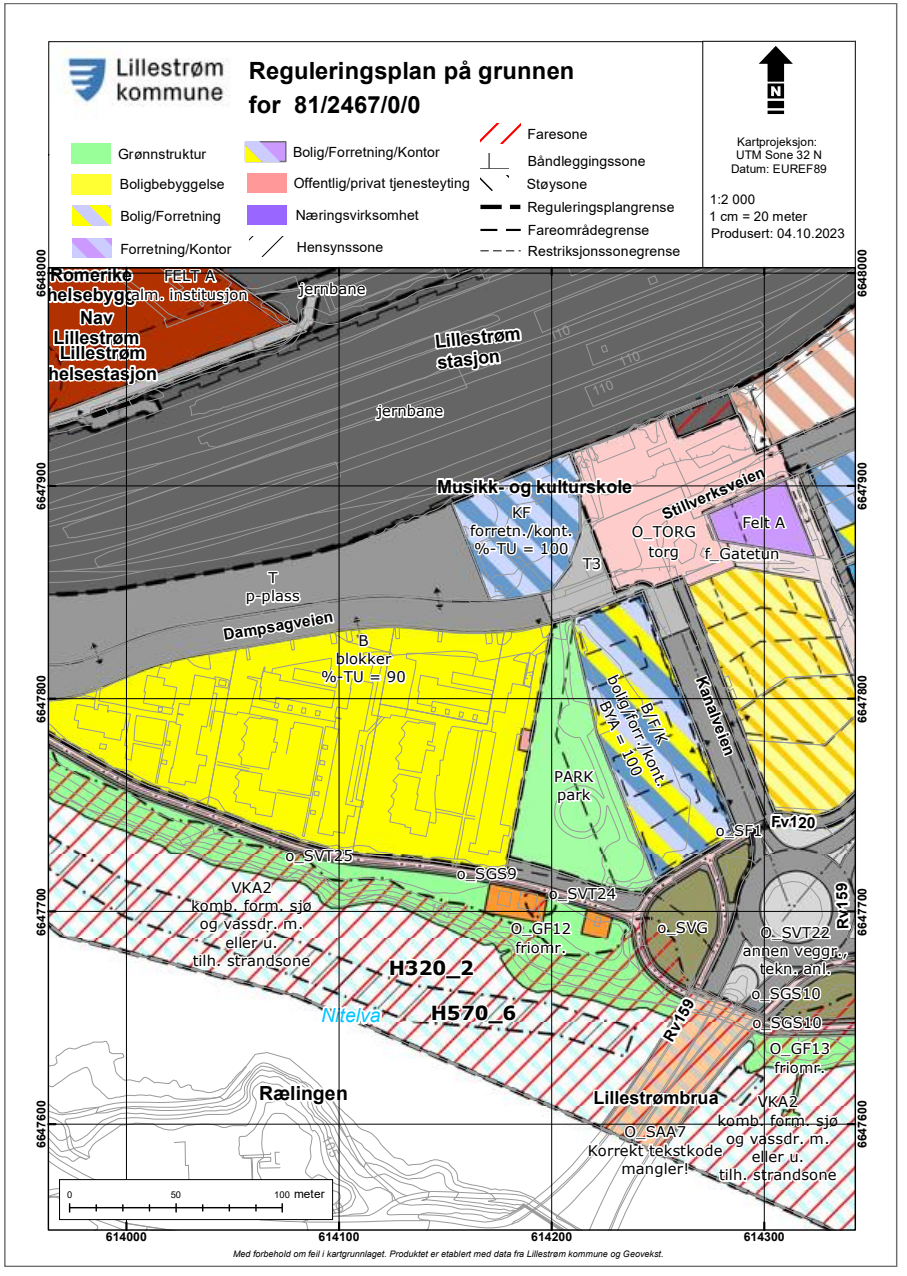

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD
PLAN 2 ETG HUS C10+11
C10+11 - 10 BRANN
1:200
22.12.99
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dato DS 20-881
P21
E1 60
STRÅLINGSSKJERM h = 90 cm
EI 60
100 Profilet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanmag AS

Kart og regulering



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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan for 81/2467/0/0
Hensynssone
Tjenesteyting
Grønnstruktur
LNFR-område
Bebyggelse - nåværende
Bebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Byggegrense
Hovedveg
Hovedveg framtidig
Markagrense
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:4 349
1 cm = 43,5 meter
Produsert: 04.10.2023
Kirkegata
Jonas Lies gate
Kultursenter
Voldgata
Storgata
Torvet
Adolph Tidemands gate
Sølheimsgata
Tingrett
Rådhus
Sagparken
Brogata
Lillestrøm busstermina
Helsebygget
Legevakt
Lillestrøm st.
Brogata 2
Stillverksveien
Musikk- og kulturskole
Tærudparken
Nesgata
Rælingsbrua
Dampsagveien
Kanalveien
Jernbanegata
Lillestrøm syd
Nitelva
Lillestrømbrua
VK1
Rælingen
Leira
Rælingstunnelen
0
110
220 meter
614000
614500
6648000
6647500
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på grunnen for 81/2467/0/0
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:2 000
1 cm = 20 meter
Produsert: 04.10.2023
Romerike helsebygg
FELT A
alm. institusjon
Nav Lillestrøm
Lillestrøm helsestasjon
jernbane
Lillestrøm stasjon
jernbane
Musikk- og kulturskole
KF
forretn./kont.
%-TU = 100
Stillverksveien
O_TORG
torg
Felt A
f_Gatetun
T3
T
p-plass
Dampsagveien
B
blokker
%-TU = 90
bolig/forr./kont.
BYA = 100
B/F/K
Kanalveien
PARK
park
o_SP1
Fv120
o_SVT25
o_SGS9
o_SVT24
VKA2
komb. form. sjø og vassdr. m. eller u. tilh. strandsone
O_GF12
friomr.
o_SVG
O_SVT22
annen veggr., tekn. anl.
Rv159
H320_2
H570_6
Nitelva
o_SGS10
o_SGS10
O_GF13
friomr.
Rælingen
Lillestrømbrua
VKA2
komb. form. sjø og vassdr. m. eller u. tilh. strandsone
O_SAA7
Korrekt tekstkode mangler!
0
50
100 meter
6648000
6647900
6647800
6647700
6647600
614000
614100
614200
614300
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kart over veivedlikehold og brøyting for 81/2467/0/0

Kartet viser hvilke veier som vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (kommune, fylke eller stat).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veier.

- Europa- og riksvei
- Fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Skogsbilvei
- Eiendomsgrense

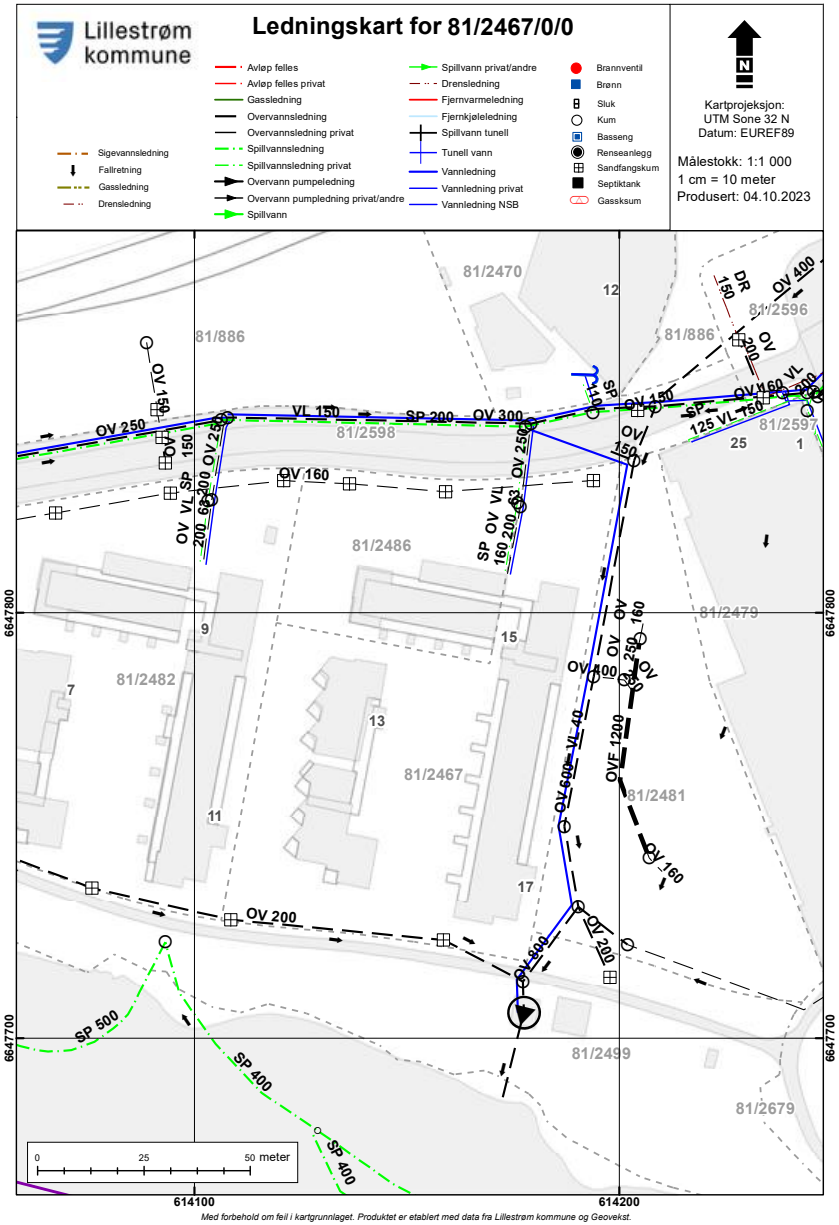
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

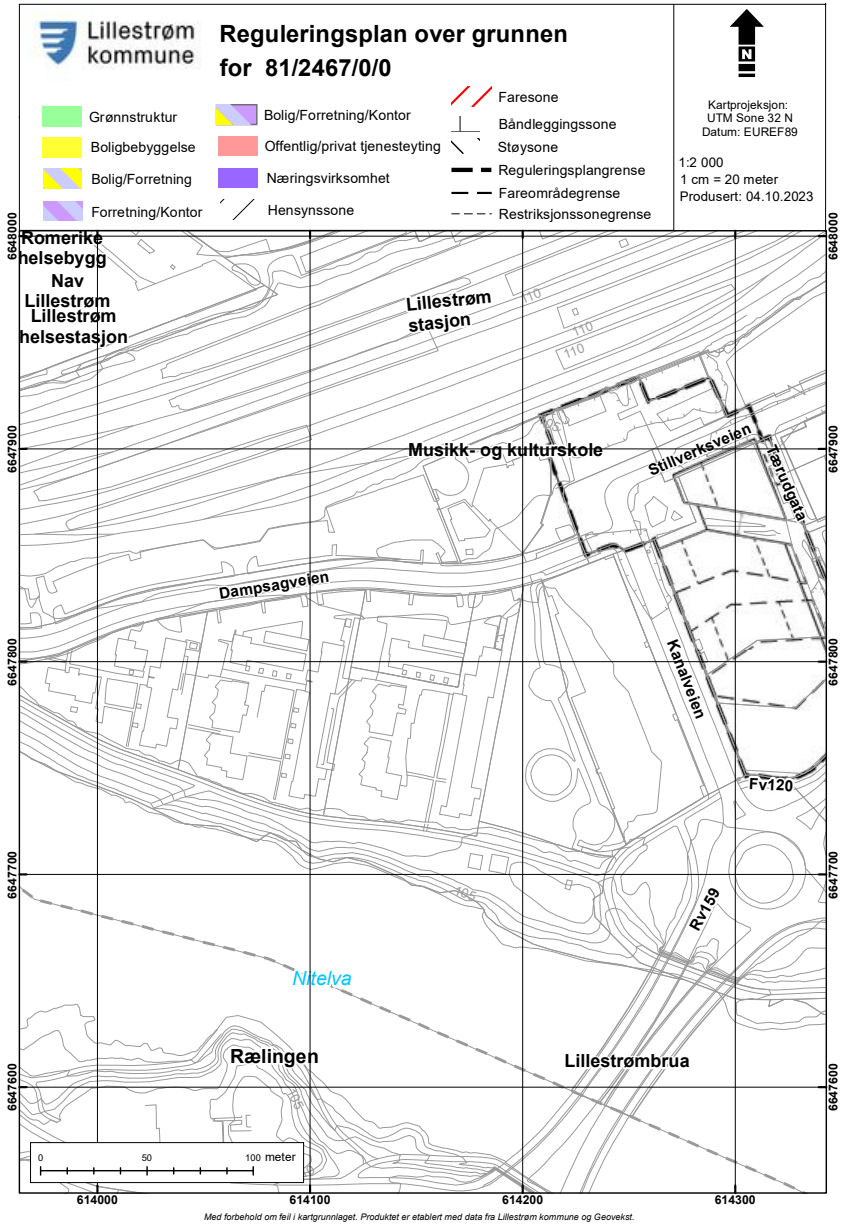
Målestokk: 1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 04.10.2023



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



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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over grunnen for 81/2467/0/0
Grønnstruktur
Boligbebyggelse
Bolig/Forretning
Forretning/Kontor
Bolig/Forretning/Kontor
Offentlig/privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Hensynssone
Faresone
Båndleggingssone
Støysone
Reguleringsplangrense
Fareområdegrense
Restriksjonssonegrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:2 000
1 cm = 20 meter
Produsert: 04.10.2023
Romerike helsebygg
Nav Lillestrøm
Lillestrøm helsestasjon
Lillestrøm stasjon
Musikk- og kulturskole
Stillverksvelen
Tærudgata
Dampsagveien
Kanalvelen
Fv120
Rv159
Nitelva
Rælingen
Lillestrømbrua
6648000
6647900
6647800
6647700
6647600
614000
614100
614200
614300
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kvikkleire og marin grense, for 81/2467/0/0

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.
Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.
Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

Risikoklasser for kvikkleireskred
Risikoklasse 5 har høyest risiko

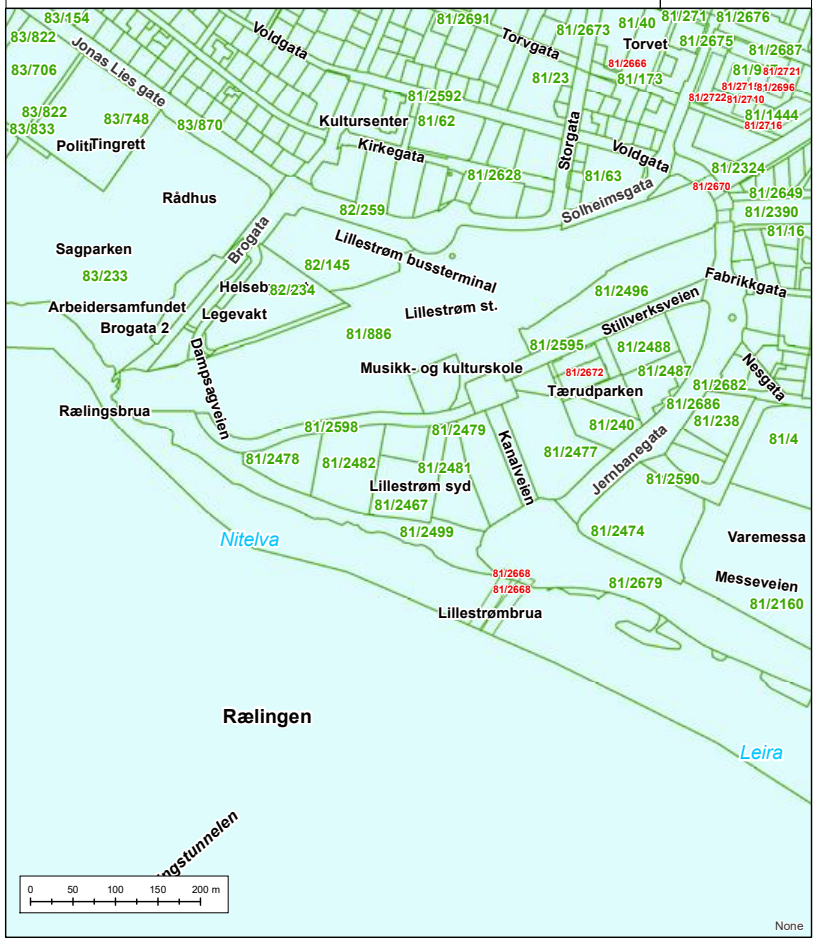
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

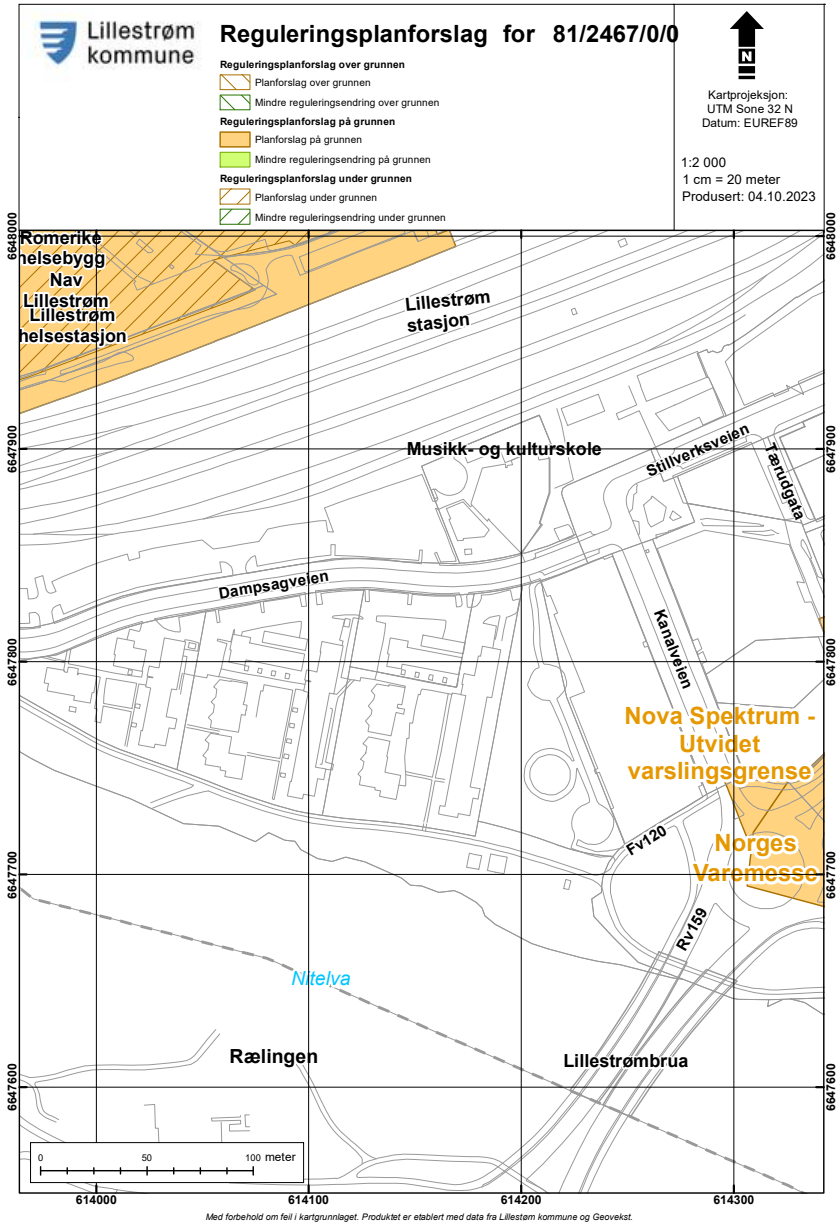
- Påvist kvikkleire
- Påvist/antatt kvikkleire/ sprøbruddsmateriale
- Område under marin grense
- Eiendomsgrense

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2023
Papirstørrelse: A4





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

Lillestrøm kommune

Aktsomhetskart for flom for 81/2467/0/0

Kartet viser hvilke områder som kan være utsatt for flomfare. I disse områdene må den reelle flomfaren utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak.
Utstrekningen på områdene er ikke nøyaktig.

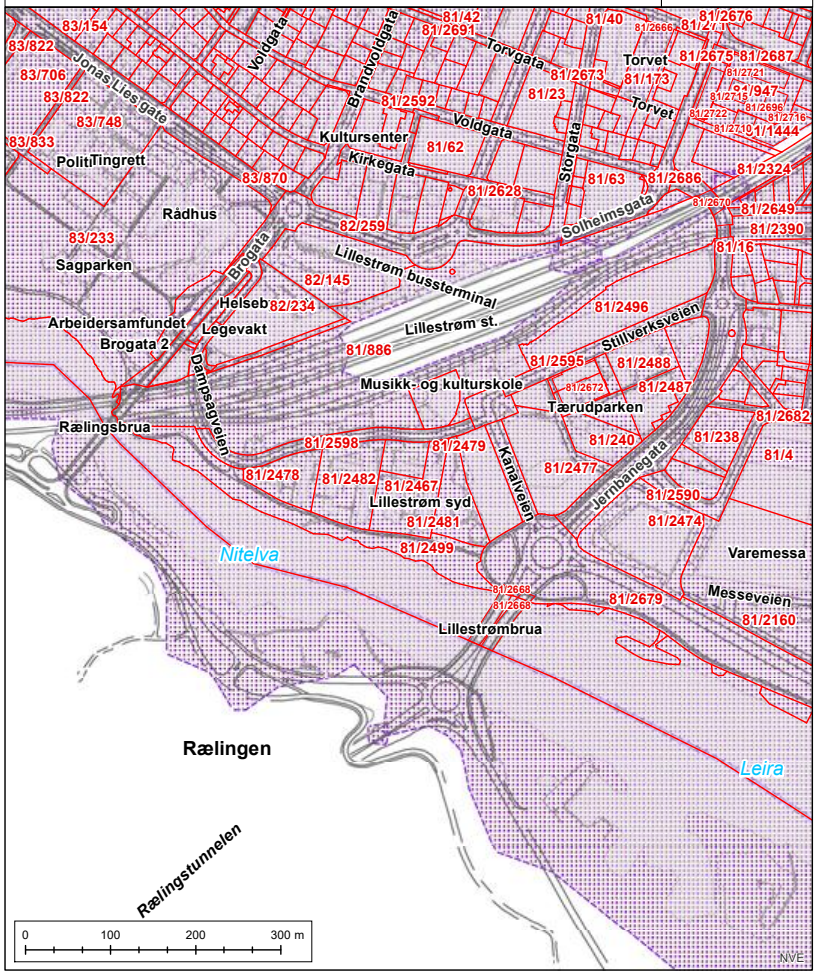
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Aktsomhetsområde for flom

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2023
Papirstørrelse: A4



Lillestrøm kommune

Mulighet for marin leire, eiendom 81/2467/0/0

Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

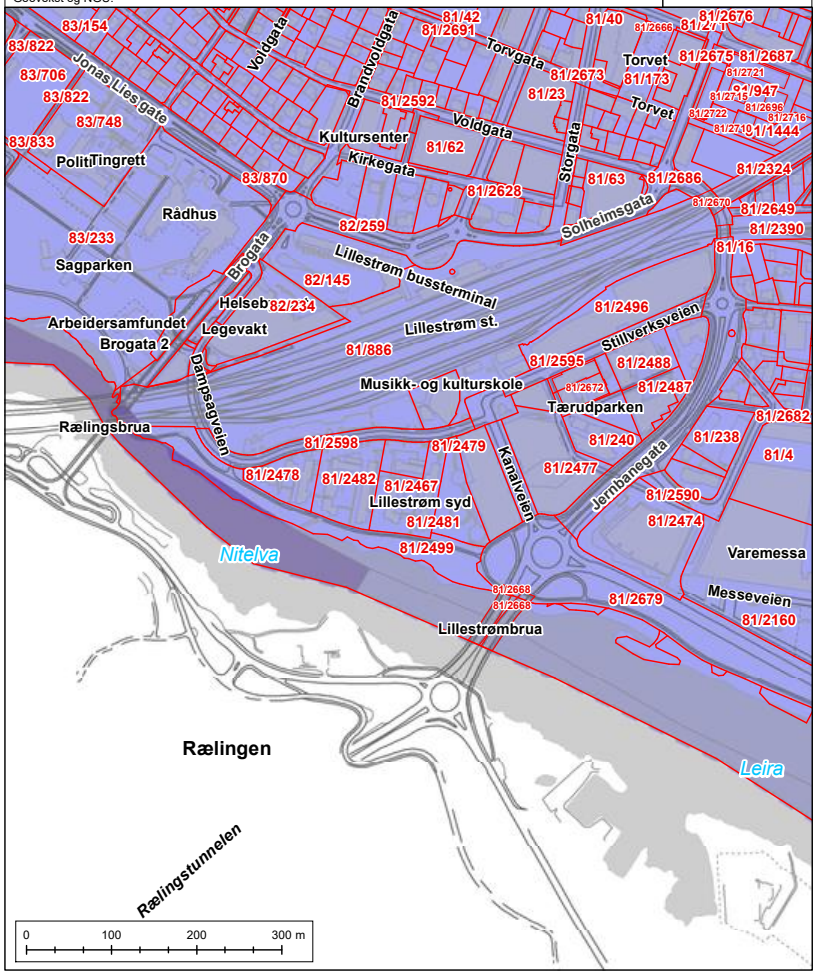
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NGU.

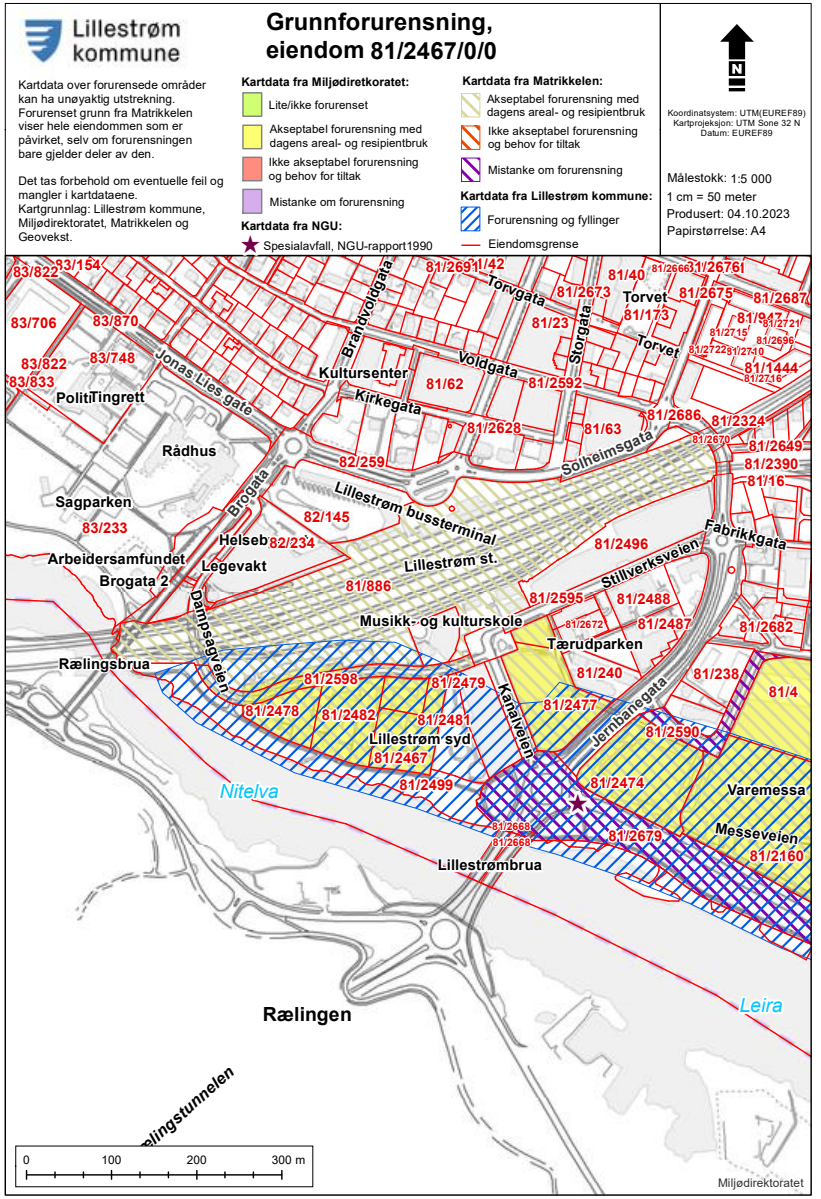
- Stort sett fraværende
- Liten
- Middels
- Stor
- Svært stor, men usammenhengende eller tynt
- Svært stor

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2023
Papirstørrelse: A4




Lillestrøm kommune
Grunnforurensning, eiendom 81/2467/0/0
Kartdata over forurensede områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.
Kartdata fra Miljødiretkoratet:
Lite/ikke forurenset
Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
Mistanke om forurensning
Kartdata fra NGU:
Spesialavfall, NGU-rapport1990
Kartdata fra Matrikkelen:
Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
Mistanke om forurensning
Kartdata fra Lillestrøm kommune:
Forurensning og fyllinger
Eiendomsgrense
N
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2023
Papirstørrelse: A4
Kultursenter
Rådhus
PolitiTingrett
Sagparken
Arbeidersamfundet
Brogata 2
Helseb
Legevakt
Lillestrøm busstterminal
Lillestrøm st.
Musikk- og kulturskole
Tærudparken
Rælingsbrua
Lillestrøm syd
Nitelva
Lillestrømbrua
Rælingen
Varemessa
Messeveien
Leira
Torvet
Torvgata
Storgata
Voldgata
Kirkegata
Brandvoldgata
Jonas Lies gate
Brogata
Dampsagveien
Solheimsgata
Stillverksveien
Fabrikkgata
Jernbanegata
Kanalveien
0
100
200
300 m
Miljødirektoratet

Lillestrøm kommune

Flomsonekart for 200-års flom, for 81/2467/0/0

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

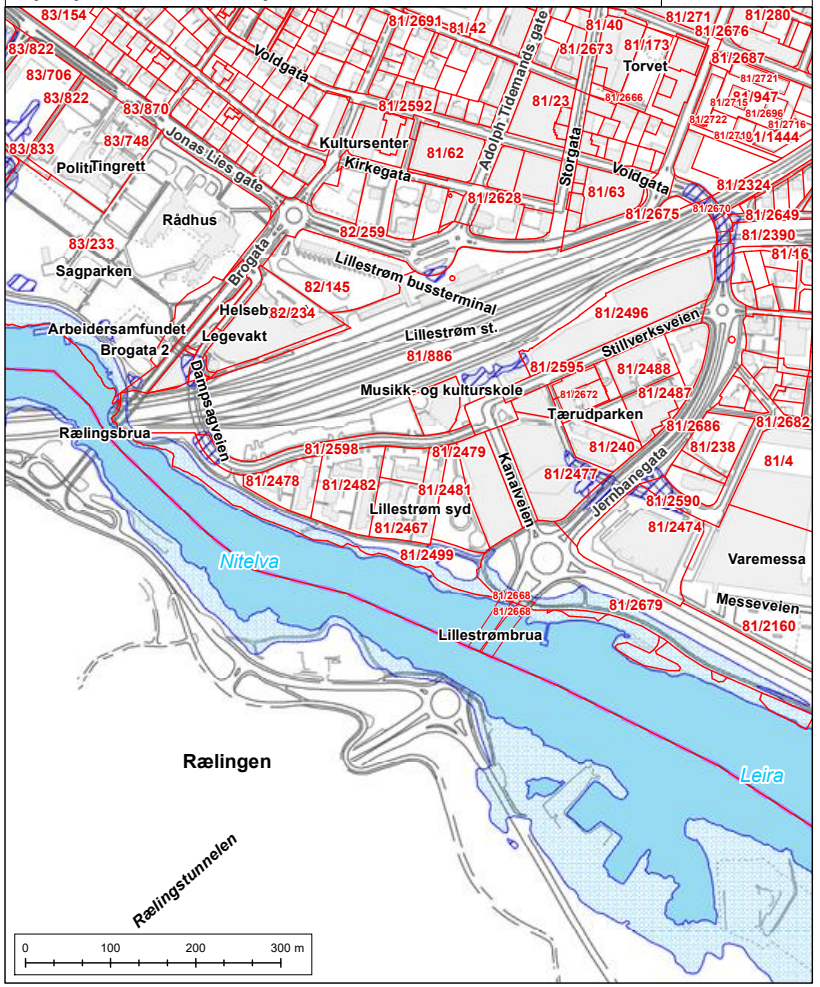
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

Eiendomsgrense
Flomutsatt
Lavpunkt
Elv og vann

N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

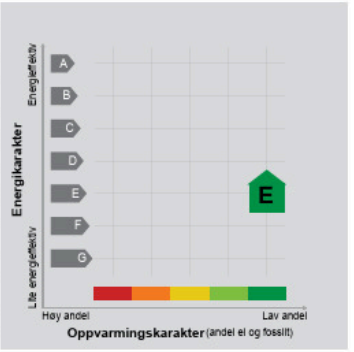
Målestokk: 1:5 000
1 cm = 50 meter
Produsert: 04.10.2023
Papirstørrelse: A4



Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Dampsagvelen 15
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2467
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19357783
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	dab76957-3069-45c4-b61e-5fb8bd41280a
Dato	28.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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: Dampsagveien 15
Postnummer: 2004
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0309
Dato: 28.09.2023 10:08:27
Energimerkenummer: dab76957-3069-45c4-b61e-5fb8bd41280a

Kommunenummer: 3030
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 2467
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19357783

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Montér urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 60-0057/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dampsagveien 15 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2467 (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