

aktiv.



Henrik Ibsens vei 101, 2010 STRØMMEN

**Stilig rekkehus med garasjeplass,
store vinduer og fin utsikt mot
elva. 2 bad og 2 takterrasser.
Sentralt og attraktivt!**



Eiendomsmegler / Partner

Kamilla Benum Braanen

Mobil 417 30 427

E-post kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 63 679,-
Omkostn.: Kr 155 170,-
Total ink omk.: Kr 6 308 849,-
Felleskostn.: Kr 6 487,-
Selger: Zein Kåram
Mariam Amiri-Kåram

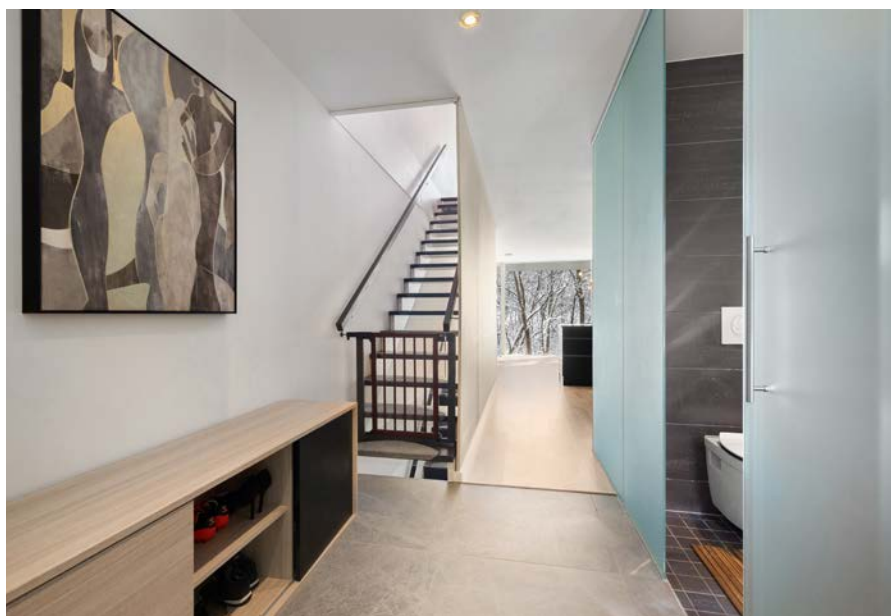
Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total: 116/121 m²
Tomtstr.: 17155 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 1
Snr. 16

Oppdragsnr.: 1204240035

Stilig rekkehus med garasjeplass, store vinduer og fin utsikt!

Henrik Ibsens vei 101 er et stilrent og moderne rekkehus i funksstil; over tre etasjer og med god standard fra 2012. Her bor man i et sentralt og attraktivt område, med gangavstand til tog, skoler og storsenteret. På nedsiden av rekken renner Sagelva gjennom et fint skogholt, og varme dager nytes til fulle på tre herlige terrasser – inkludert to takterrasser utenfor stuen. Bilen parkeres på en egen garasjeplass med lader for elbil.

Overflatene ble fornyet i 2023, og huset oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Stuen er meget romslig med godt gjennomlys og klart avdelte soner, mens kjøkkenet utgjør et åpent og lekkert allrom med egen spisestue. Her er det barløsning, integrerte hvitevarer og et stort vindu der man får unik kontakt med naturen. Videre har boligen to bad og to soverom med skap.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	51
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m² Bad, bod, gang og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Bod i underetasje og utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 42 m² Bad, kjøkken og entré

2. etasje

BRA-i: 32 m² Stue og kontor/soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

7 m² 2. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17155 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er sentral og barnevennlig, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Fellesområdet rundt husene er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper og asfaltert adkomst. På nedsiden av rekken renner Sagelva gjennom et fint skogholt. Her får man god kontakt med naturen, og beliggenheten oppleves tilbaketrukket.

Fra stuen er det utgang til to herlige takterrasser på hver sin side, hvor den ene vender ut mot de skogkledde omgivelsene og den andre har et stilrent glassrekkverk i front.

Terrassene måler henholdsvis ca. 7 og 11 kvm, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen og utnytte hver eneste stråle. Sommerdagene kan også tilbringes på en skjermet markterrasse utenfor det minste soverommet. Terrassen har egen bod og et areal på ca. 7 kvm, og alle uteplassene ble beiset i 2023.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt boligområde i Sagdalen, på Strømmen i Lillestrøm kommune. Sagdalen er et attraktivt sted å bosette seg uansett alder og livssituasjon, med kort vei til skoler, barnehager, treningssenter, fine turområder og en rekke aktivitetstilbud.

Det er også bussholdeplass og togstasjon like i nærheten. Servicetilbudene i nærmiljøet er mange, men Strømmen Storsenter står i særklasse som et av landets mest innholdsrike kjøpesentre. Hit valfarter folk fra hele Romerike, og i tillegg planlegges et fantastisk badeland i tilknytning til området.

Områdene rundt byr på god rekreasjon i marka, samt populære badevann som Langvannet på Lørenskog og Myrdammen i Rælingen en kort kjøretur unna. Ikke minst er det kun en liten sykkeltur til Nebbursvollen på Lillestrøm. Bråteskogen ligger i underkant av 1,5 kilometer fra huset og er et populært turmål for både store og små. Ellers er det kort vei til golfbane, frisbeegolfbane, svømmehall og alpinanlegg, for å nevne noe.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Joker, Kiwi, Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Strømmen Storsenter alt du måtte trenge og mer til. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Sagdalen stasjon, som ligger ca. 5 min unna. Herfra går det tog til Oslo, Asker og Drammen. Det tar ca. 8 min på sykkel ned til Lillestrøm stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 10 min og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 3 min til Strømmen Storsenter, 3 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo Lufthavn.

Fra rekkehuset er det ca. 10 minutters gange til Sagdalen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,2 km til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens 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 leiligheten.

Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler. Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert. Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør med kikkhull. Terrassedører med 2-lags energiglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

1. etasje/kjøkken: Det er registrert avvik på 4cm igjennom etasjen

Underetasje: Det er registrert avvik på 4cm igjennom etasjen.

2. etasje: Det er registrert avvik på 2,5cm igjennom deler av etasjen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedører tar i terskel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert forhøyede verdier ved sluket. I dette området har gulvbelegget sluppet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja. Det ble meldt om skjeggkre i 2 av rekkehusene i sameiet, men vi fikk ikke vite hvilken av rekkehusene det var.

Tilleggs kommentar:

Det er to rader med parkettgulv på første etasje som har en litt mørkere nyanse enn resten av gulvet. For at vannbårnevarme skal fungere optimalt, er det viktig å merke seg at systemet for øyeblikket opplever noe ustabilitet. Det anbefales å erstatte alle termostatene for å sikre jevn og pålitelig varmfordeling.

Innhold

- Moderne rekkehus over tre plan.
- Følger med egen garasjeplass.
- Montert lader for elbil i garasjen.
- To herlige takterrasser ved stuen.
- Fint utsyn over skogen og elva.
- Markterrasse utenfor et soverom.
- Vannbåren gulvvarme i boligen.
- Overflatene ble behandlet i 2023.
- Det ble lagt nytt parkettgulv i 2023.
- Lekker kjøkken med barløsning i granitt.
- Egen spisestue ved kjøkkenet.
- Stort vindu dekker endeveggen.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Integreerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Romslig stue med flott gjennomlys.
- To delikate bad/wc, ett med badekar.
- Tre soverom med flere garderobeskap.
- Lagringsplass i utebod og bod inne.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad og kjøkken/spisestue.

2. etasje: Stue.

Underetasje: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

Annet: Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Rekkehuset har trappefri adkomst via en gangbro og et overbygget inngangsparti med belysning. Vel inne ønskes man velkommen av en innbydende entré med downlights og store, grå gulvfliser. Veggflatene er hvitmalte, og entreen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger, og en stor skyvedør i glass til badet er en stilig detalj i rommet.

Kjøkken og spisestue

Sammen med en egen spisestue danner kjøkkenet et åpent og virkelig lekkert allrom innenfor entreen. I enden av rommet dekkes hele veggen av en stor vindusflate med utsikt over skogen og elva på nedsiden av huset. Vinduet sørger for mye naturlig lys, og fungerer som et levende naturmaleri i evig forandring. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord med skogen som vakkert bakteppe.

Gulvet har vannbåren varme og lys parkett fra 2023, mens veggene er malt i hvitt og en trendy grønnfarge. Ekstra god takhøyde gir en herlig og luftig atmosfære i rommet. Selve kjøkkenet er oppført i en stor og funksjonell u-form der både store og små kan bli med på matlagingen. Innredningen har sorte, glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum.

Som samlingspunkt er det en smart barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel rikelig med skap- og benkeplass. Hvitewarene er integrert i innredningen, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator i sort utførelse, og downlights i deler av himlingen gir lys til arbeidsflatene.

Stue

Hele andre etasje består av en svært pen og romslig stue for hele familien, med klart avdelte soner og flott gjennomlys via store vindusflater på begge sider av rommet. Vinduene går fra tak til gulv, og på den ene siden får man god kontakt med naturen utenfor. Sammen med alt lyset bidrar ekstra takhøyde til en god romfølelse.

To glassdører fører ut til takterrassene, og om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. På stuegulvet er det lagt nyere parkett med vannbåren varme, mens veggflatene er malt i hvitt og en dus beigetone. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og her kan man enkelt velge å trekke seg tilbake for litt egentid.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to bad, ett i første etasje og ett i underetasjen. Dagene får en god

start på det lekke badet oppe, der mørke gulvfliser kombineres med hvitmalt flater og store, sorte fliser på veggene. Det er gulvvarme og downlights, og badet har vegghengt toalett og et innfliset badekar med dusjløsning. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning.

Bad 2

Badet nede er innredet med mørkt gulvbelegg og beige, flismønstrede våtromspalter på veggene. På badet er det downlights, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Videre har badet dusjkabinett og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning.

Soverom og garderobe

Rekkehuset har to delikate og luftige soverom sammen i underetasjen, med vannbåren gulvvarme og nyere parkettgulv. Fra det minste rommet er det utgang til en usjenert markterrasse med egen bod. Hovedsoverommet er meget romslig, med mørkeblå kontrastvegg og en fransk balkong mot elva. Det er god plass til dobbeltseng, og begge soverommene har en rekke garderober med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes i en bod ved gangen nede. I 2. etasje er det opprinnelig soverom mot elven. Her har forrige eier demontert skyvedør. Ved montering av skyvedør vil rommet igjen kunne brukes som soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger med egen biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg, og her er det installert en lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89912007

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Det er et balansert ventilasjonsanlegg i boligen, og varmtvann er felles i regi av sameiet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og boligen har sentralstøvsuger.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 090 000

Kommunale avgifter

Kr 20 246

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er installert vannmåler i boligen, så avgift vil variere mtp forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 4 067

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 1 512 009

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 745 633

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1169/82854

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, garasjeplass, a-konto oppvarming (kr 1 810,-), andel lån (kr 522,-), kabel-tv/internett (kr 422,-) samt generell drift og vedlikehold av sameiet.

Fra 01.05.2025 går post kabel-tv/internett opp til kr. 472. Felleskostnad fra 01.05.2025 blir kr. 6 537,-.

ISTA: Avregningen av forbruket skjer to ganger i året. Den enkelte seksjonseier vil få tilsendt sitt eget brukernavn/passord i forkant av avregningen, slik at man kan logge seg inn og se/følge med på eget forbruket samt finne avregningen sin. Spørsmål til avregningen må rettes ISTA på tlf. 22885900. Styret eller forretningsfører kan ikke svare på spørsmål om avregningen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 487

Andel Fellesgjeld

Kr 63 679

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2025

Andel fellesformue

Kr 14 636

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sagelva Boligsameie

Organisasjonsnummer

911556413

Om sameiet

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene med rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-145 og blokker Henrik Ibsens vei 96, 121, 123 og 125.

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

Økonomien for 2023

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

Sameiet har byttet leverandør av ladestrøm. Elaway er den nye leverandøren.

Fra høsten 2022 har Vestpark vært leverandør av parkeringstjenester, det vil si påse at sameiets parkeringsregler overholdes.

Sameiet har i april 2023 inngått avtale med Ista om avregning av fjernvarmen kvartalsvis.

I mars 2022 ble det gjennomført rettsmekling mellom utbygger og sameiet vedrørende sameiets krav om prisavslag og erstatning etter bustadsoppføringslova og gjaldt i hovedsak fjernvarmeanlegget. Utfallet ble at utbygger måtte gi fra seg to parkeringsplasser i garasjen og betale sameiet 200 000 kroner. Pengene ble mottatt våren 2022. Konklusjonen ble at utbygger i vesentlig grad ikke lenger står ansvarlig for byggteknisk arbeid utført ved oppsetting av bygningene og anleggene da sameiet ble bygget. Utbygger kunne etter rettsmeklingen kreve ferdigattest for bygningene og anleggene, og den forelå i januar 2023.

Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte

Siden forrige årsmøte har dette vært utført:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 62018190929

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,05%

Restsaldo 4 525 998,00

Innfrielsesdato: 30.06.2045

Type rente: Flytende rente

Andel av gjeld: 63 678,67

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 1, seksjonsnummer 16 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/79/1/16:

25.11.1932 - Dokumentnr: 129 - Bestemmelse om bebyggelse

PANTEBOK 26/14-559

Overført fra: Knr:3205 Gnr:79 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

28.01.2013 - Dokumentnr: 78926 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1169/82854

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus, blokker, industribygg og utomhusområde samt for boder og garasje for Henrik Ibsens vei 71 - 125.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert. I kommuneplanen er området avsatt til bolig- og tjenesteyting. Reguleringskart med bestemmelser kan ses hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 090 000 (Prisantydning)

63 679 (Andel av fellesgjeld)

6 153 679 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

153 820 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

155 170 (Omkostninger totalt)

165 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 308 849 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 319 249 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 322 049 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 155 170

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,73% av salgssum. I tillegg kommer kr 58 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Benum Braanen

Eiendomsmegler / Partner

kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

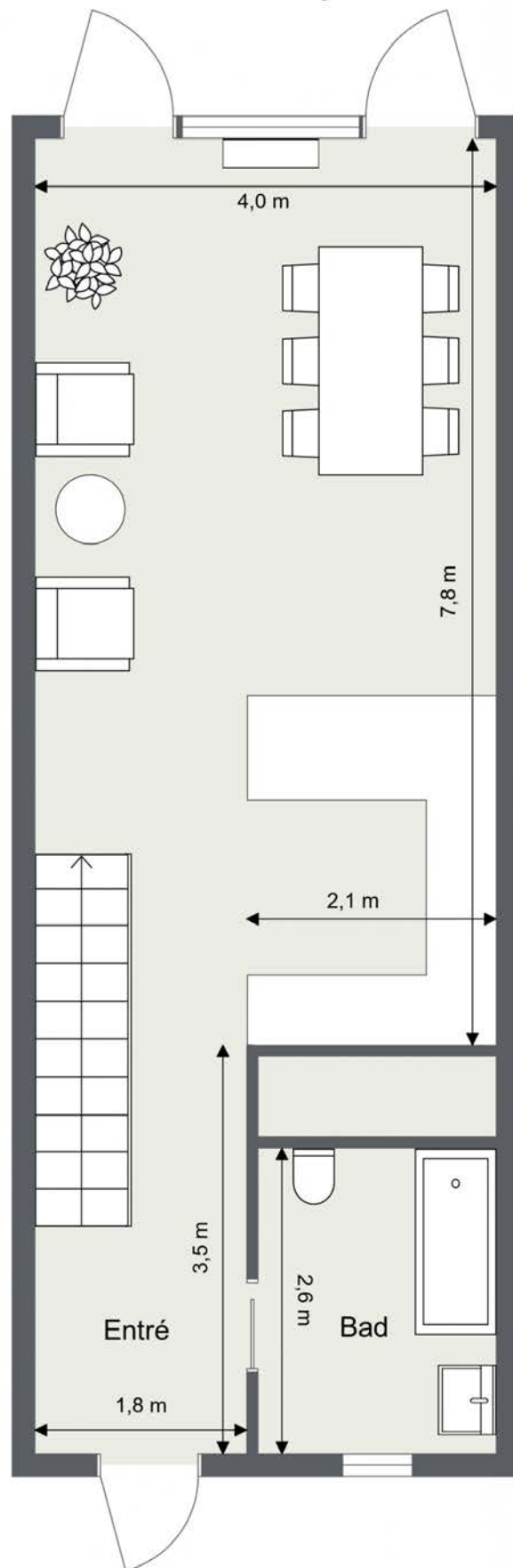
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

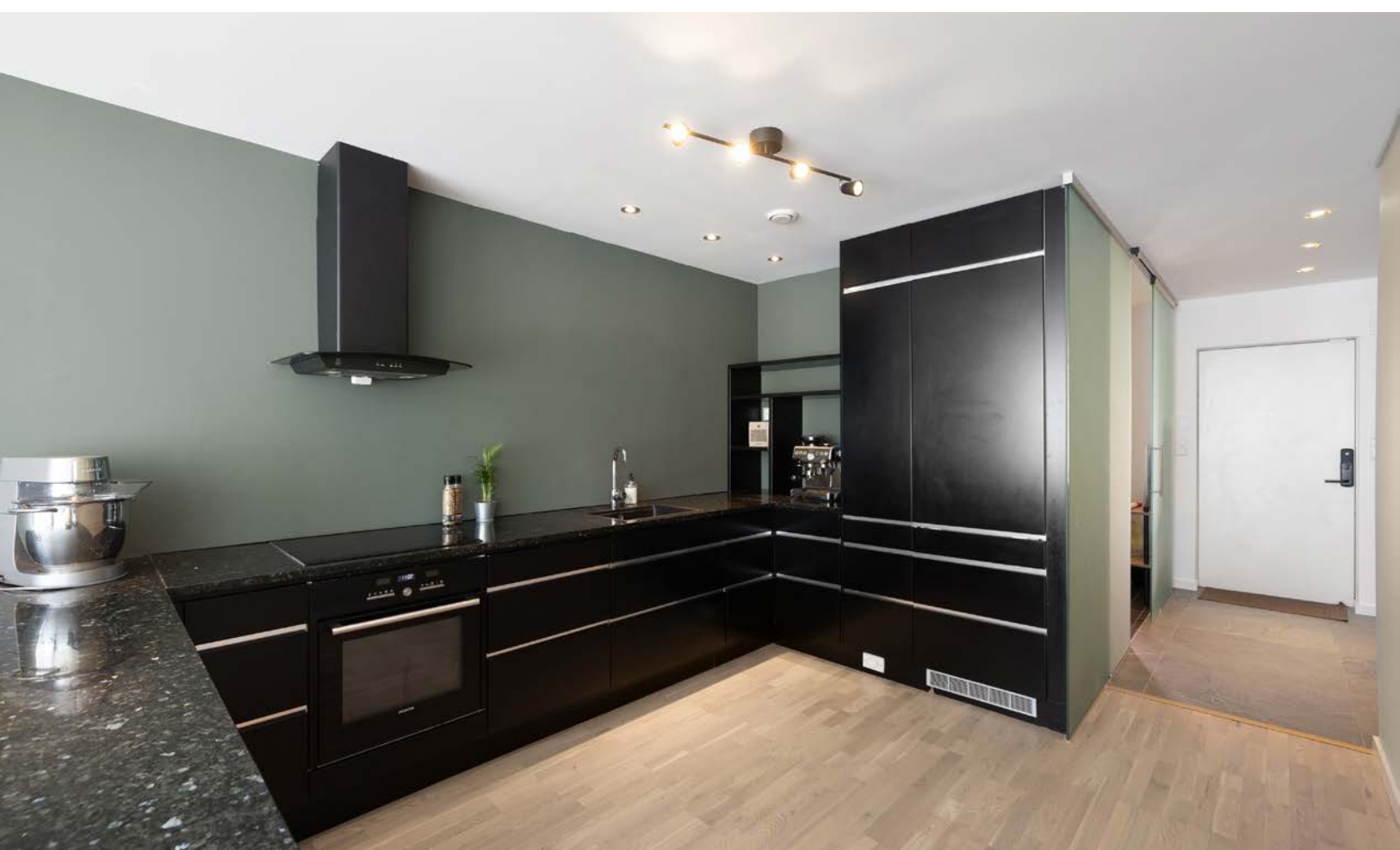
Salgsoppgavedato

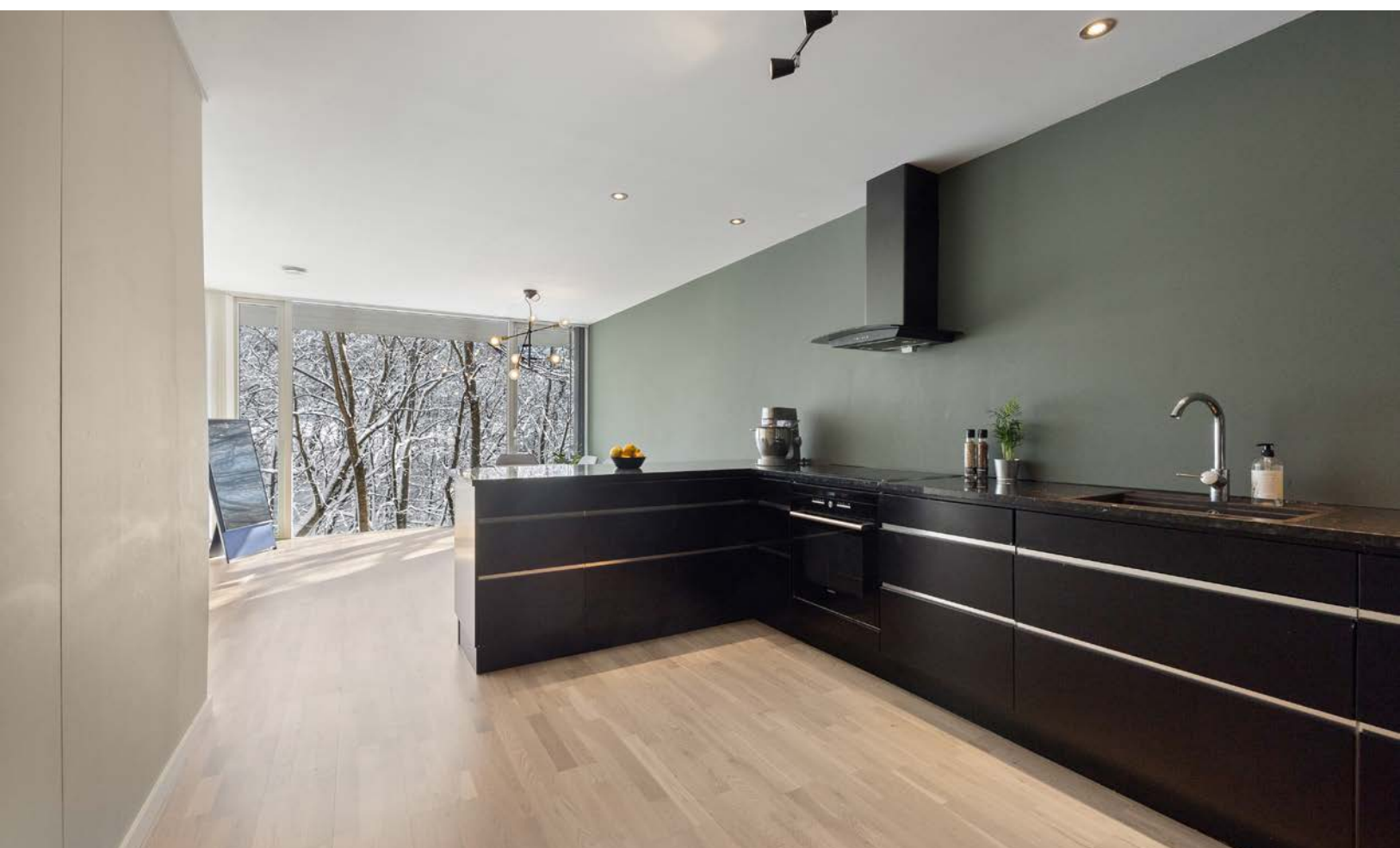
15.01.2025

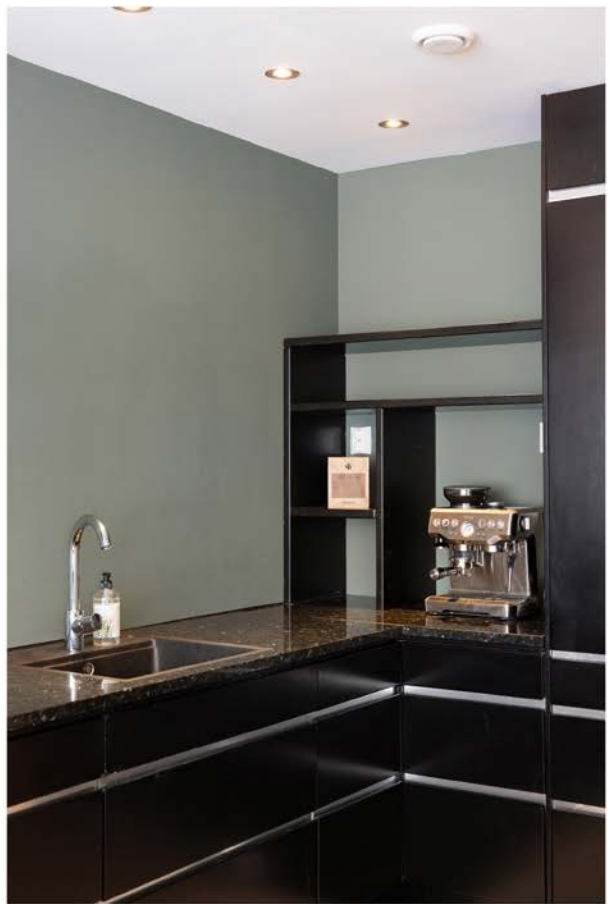
1. Etasje



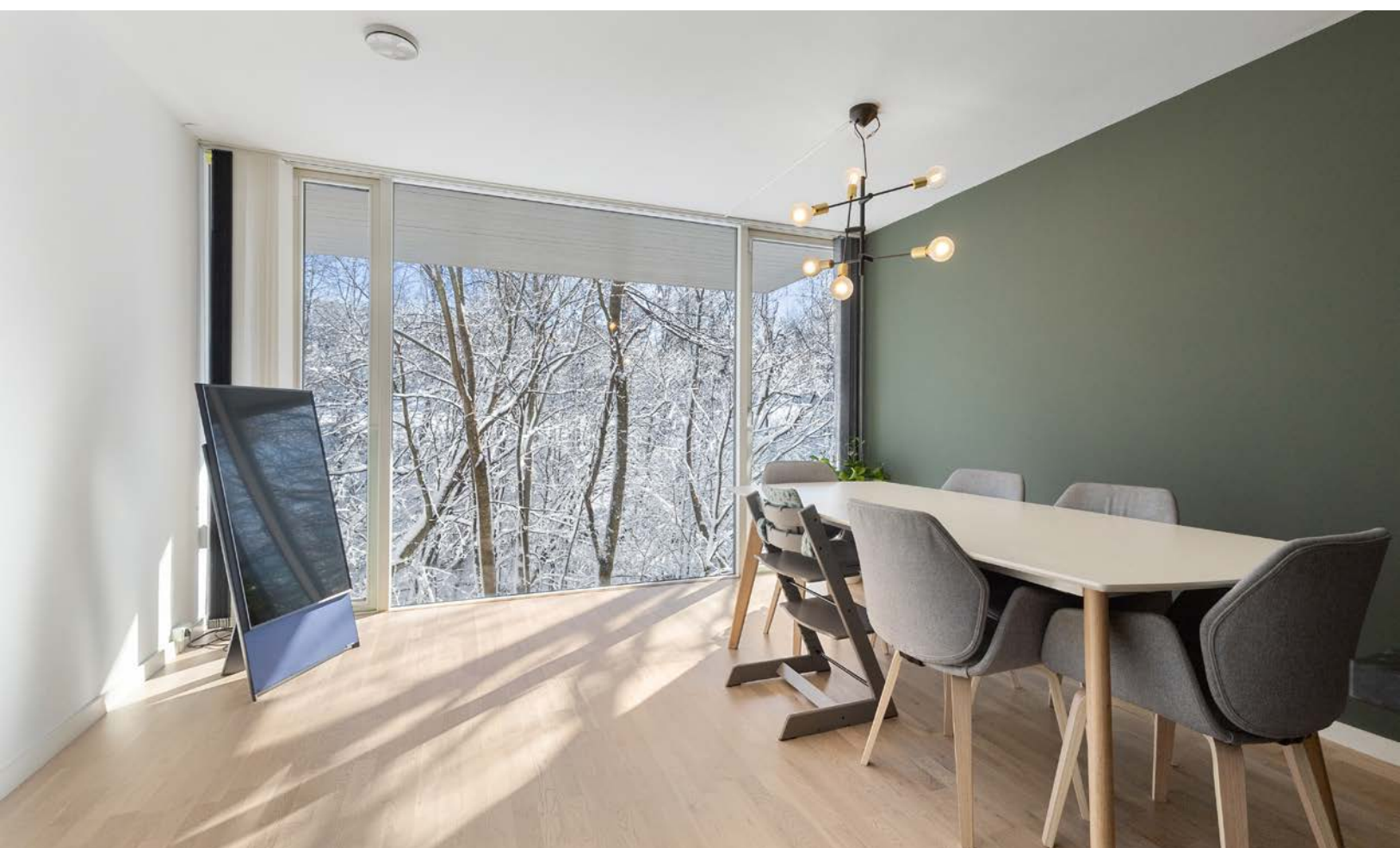








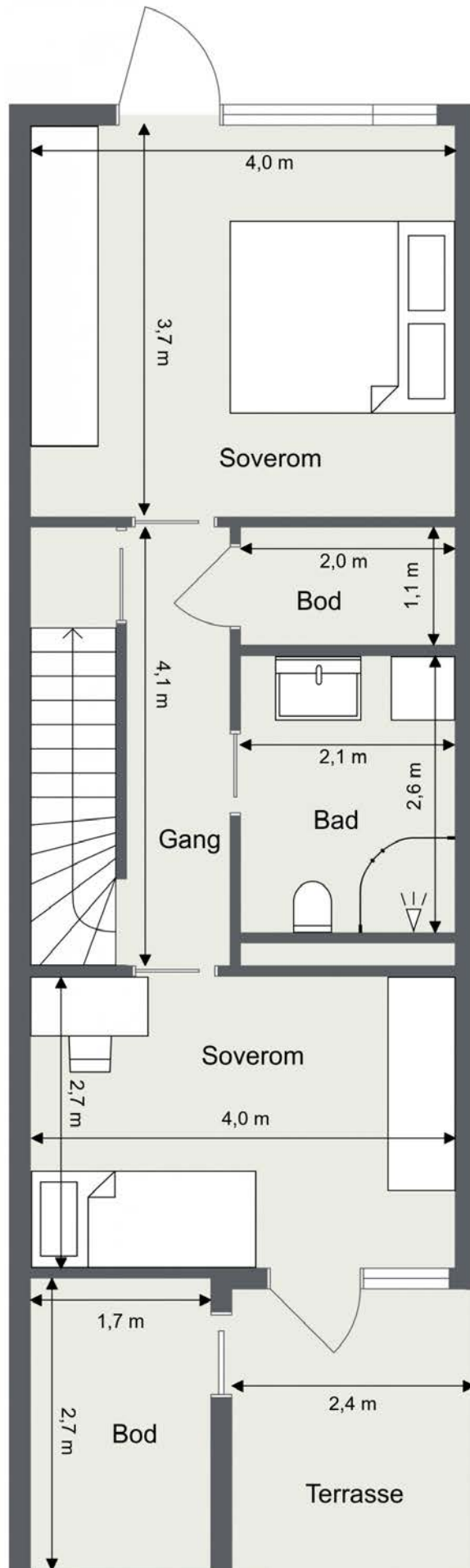






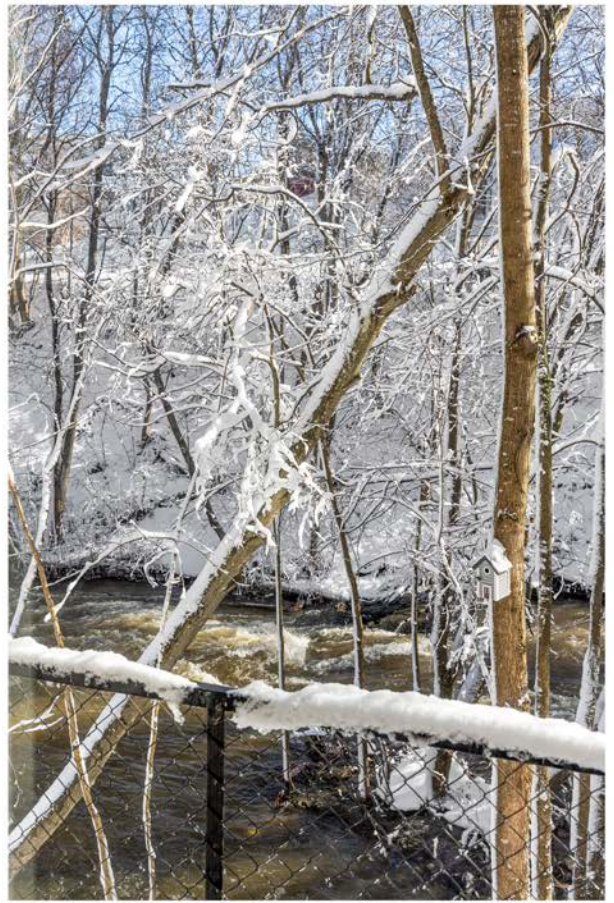


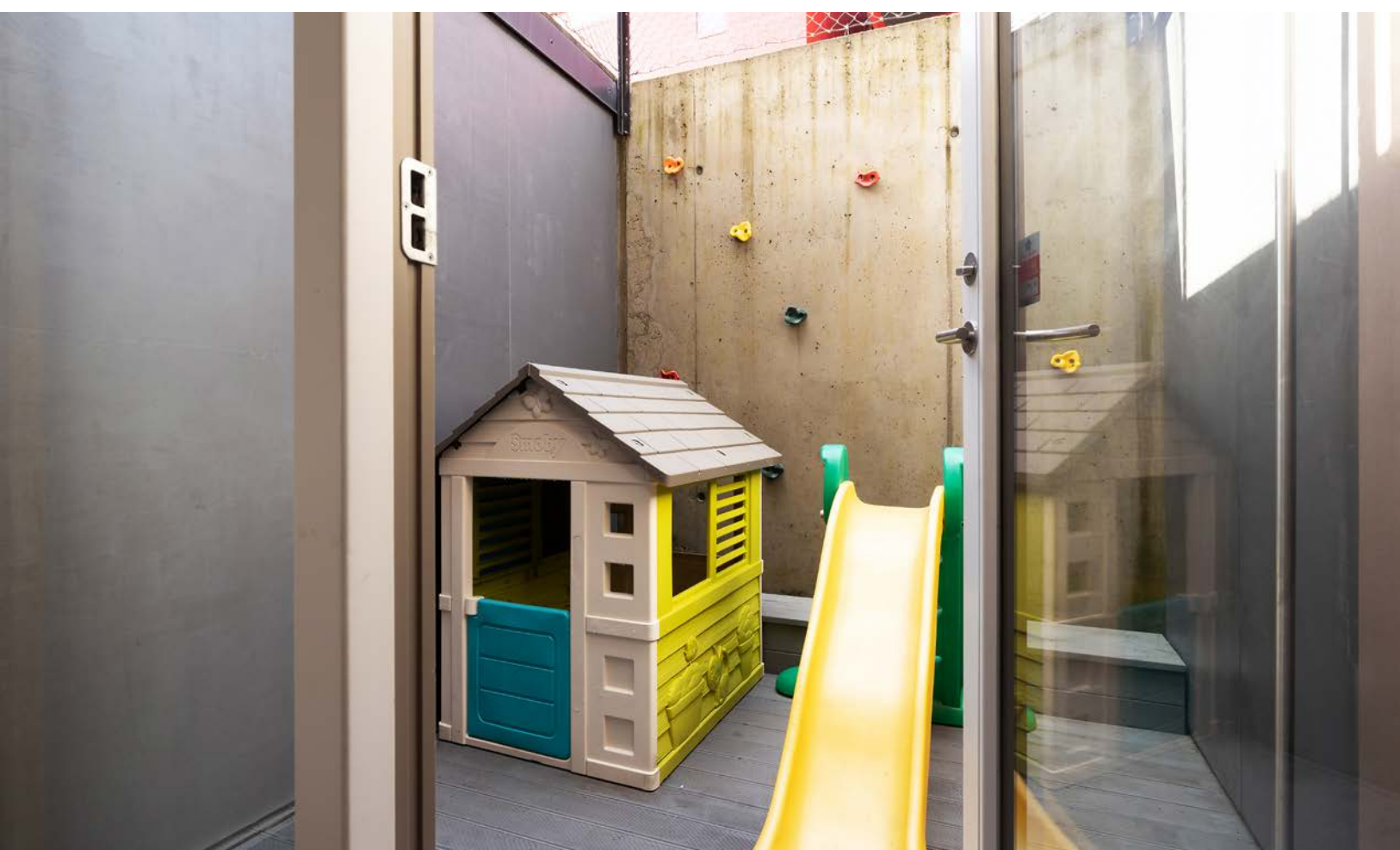
Underetasje







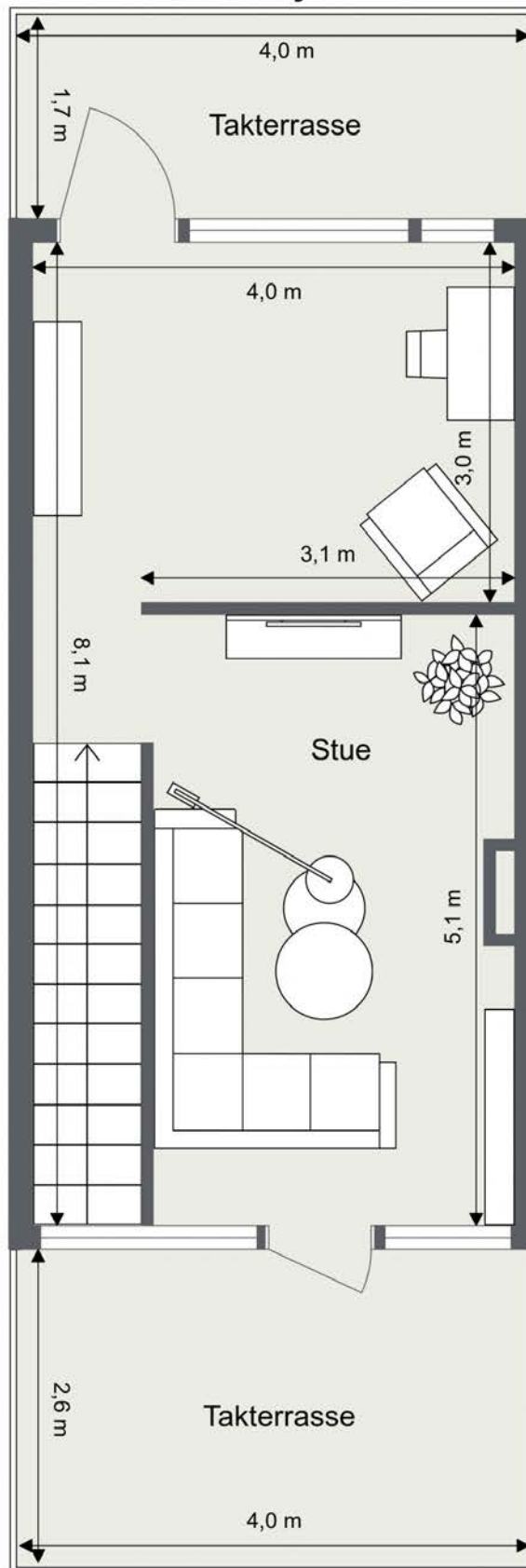


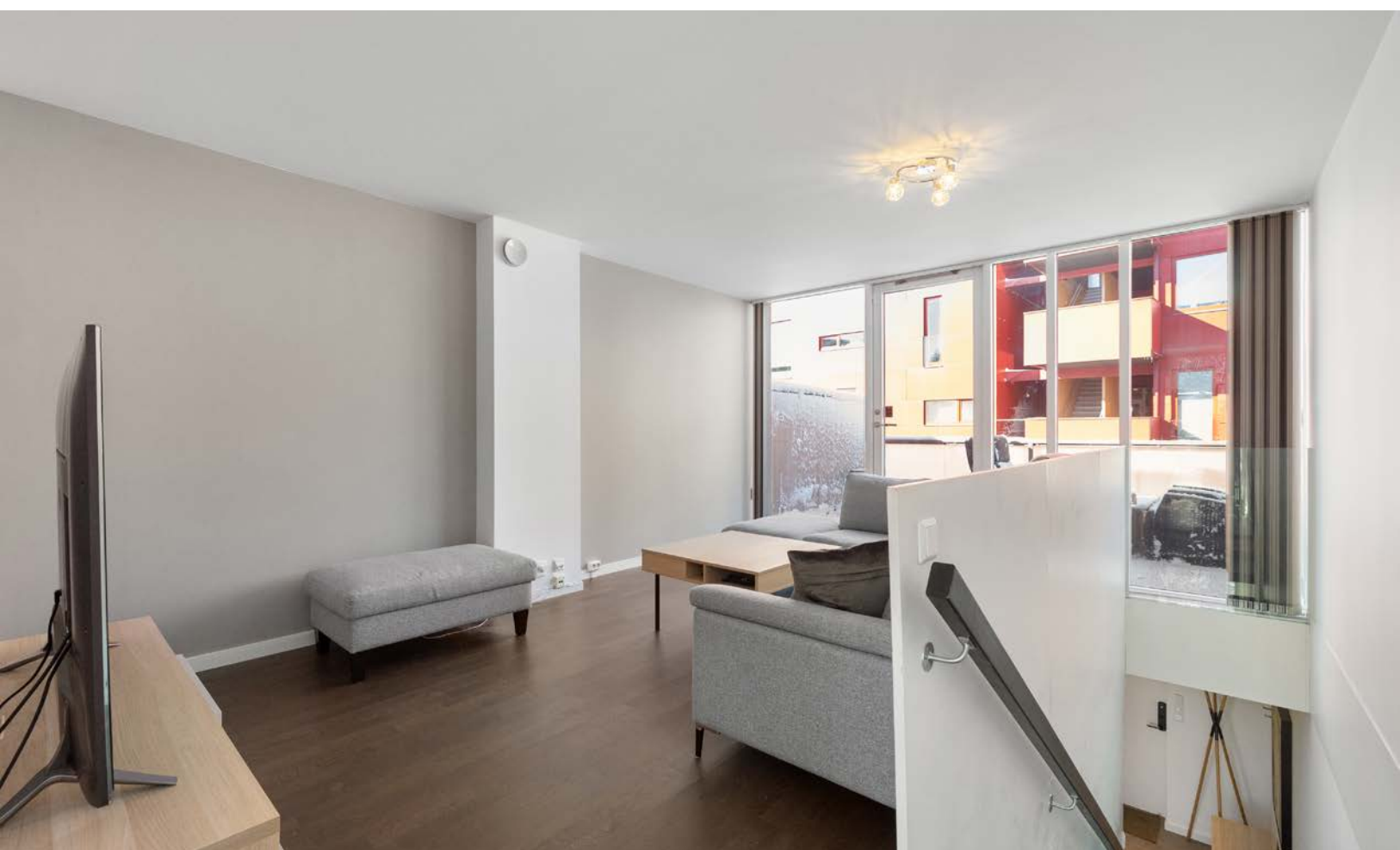






2. Etasje

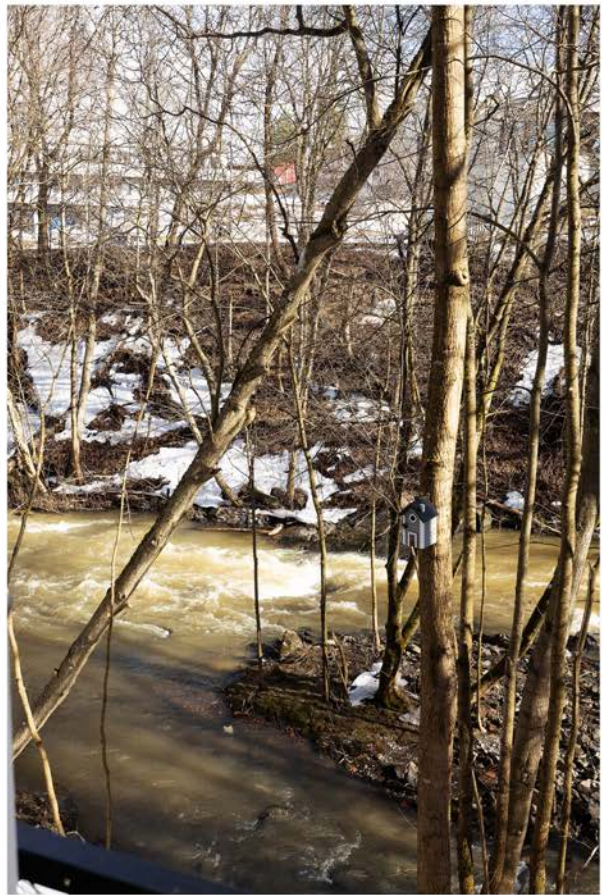


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Henrik Ibsens vei 101 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagdalen stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Sagdalen Linje 100, 110, 380	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.8 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	25 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 0.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

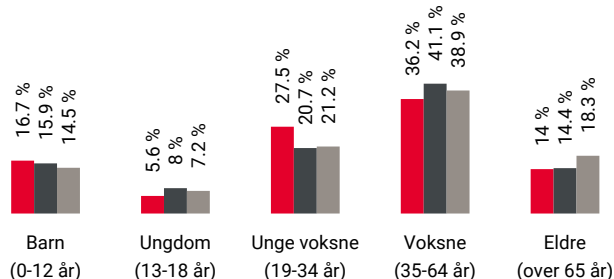
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.7 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 87 barn	14 min 1 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Strømmen Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Strømmen Post i butikk	8 min 0.6 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



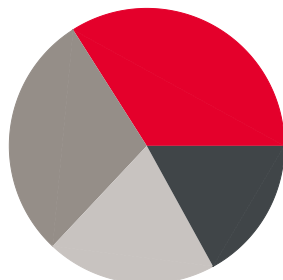
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽ Sagdalen barneskole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Stalsberg skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🏊 Fresh Fitness Strømmen	16 min	🚶
🏊 Just Padel Fjellhamar	6 min	🚶

Boligmasse

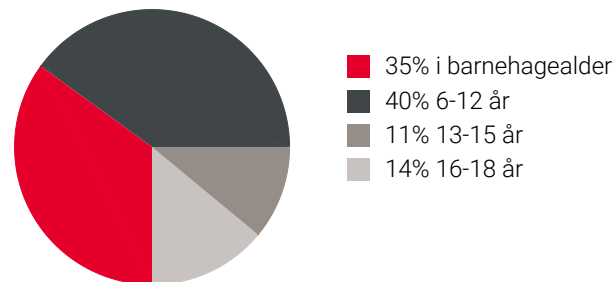


- 34% enebolig
- 17% rekkehus
- 29% blokk
- 20% annet

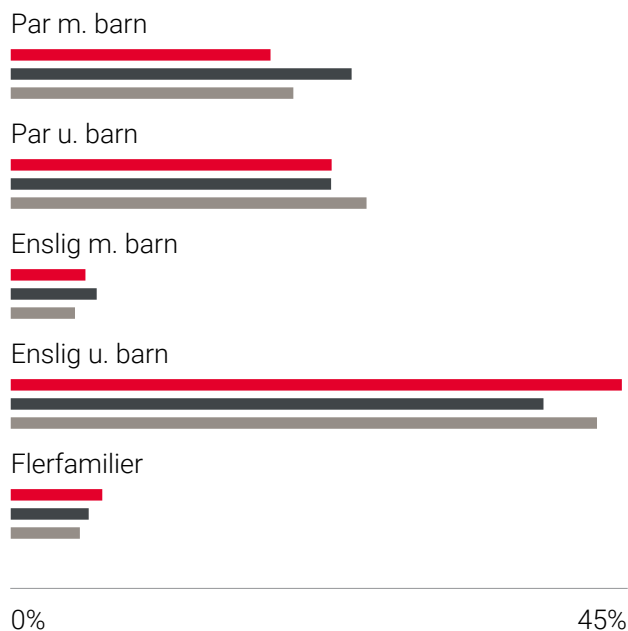
Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Strømmen Storsenter	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

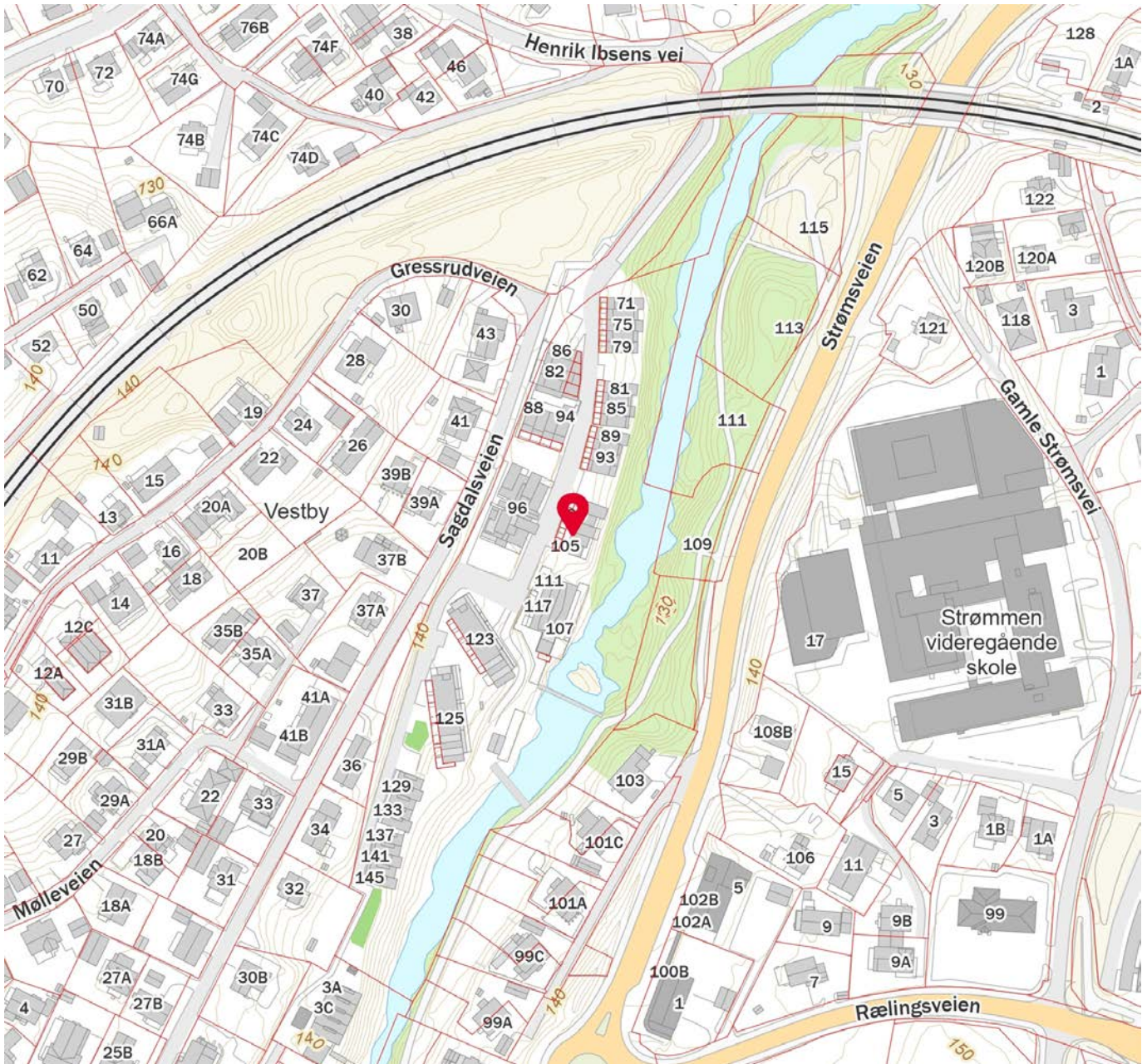
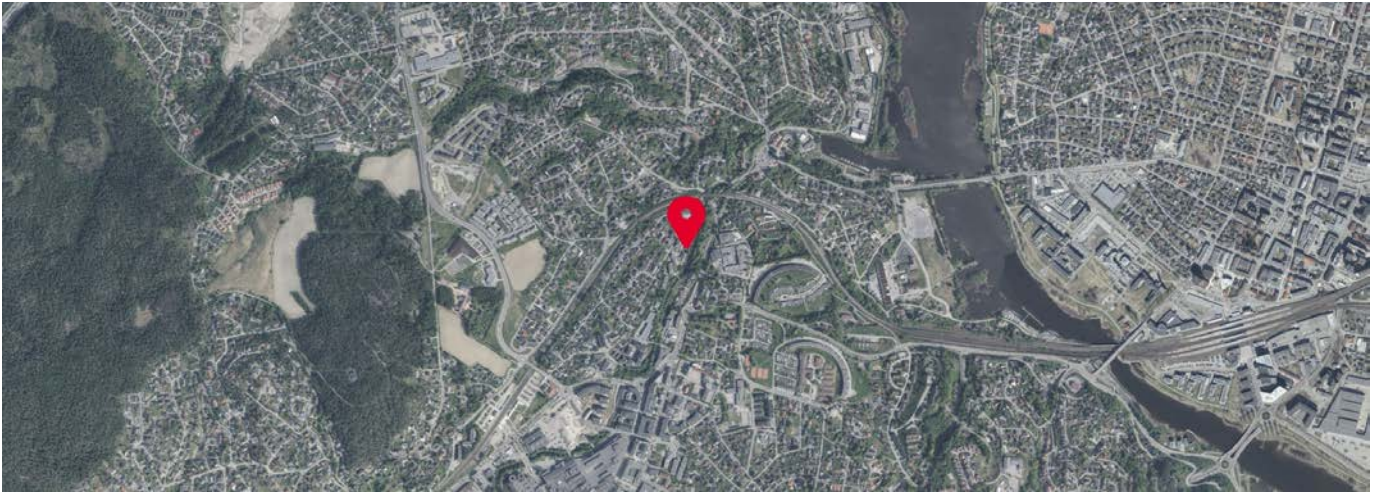


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

📍 Henrik Ibsens vei 101, 2010 STRØMMEN

🏠 LILLESTRØM kommune

gnr. 79, bnr. 1, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 19.03.2024

Rapportdato: 24.03.2024

Oppdragsnr.: 13907-2340

Referansenummer: FI9990

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takspartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Andels rekkehus som er bygget rundt 2012.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med flat takkonstruksjon teknet med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens 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 leiligheten.

Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med kikkhull. Terrassedører med 2-lags energiglass.

INNVEDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Det er montert downlights i entre og kjøkken.
Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etasje

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Bad underetasje

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabinett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med steinbenkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

[Gå til side](#)

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system.

Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert

utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området

VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov

avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert

utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da

dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området

VVS, det anbefales derfor å få en autorisert

rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

[Gå til side](#)

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning.

Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er

kontrollert. Det oppfordres til

kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Privat ledning frem til offentlig

ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

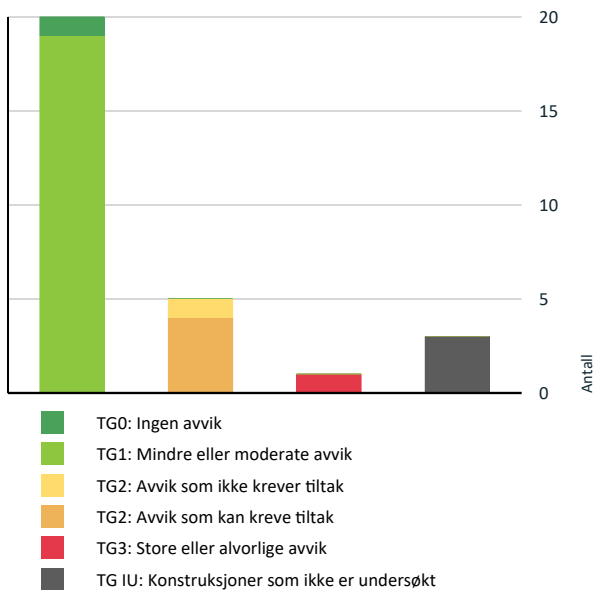
[Gå til side](#)

Rekkøhus

- Det foreligger ikke tegninger

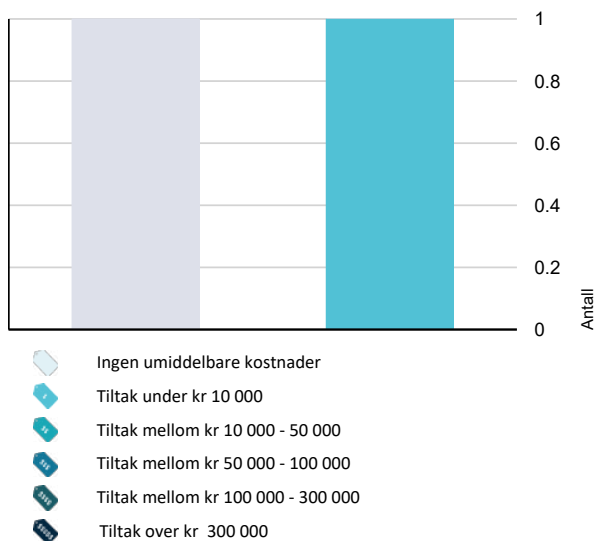
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirer og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT




Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


 **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2012

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Rekkehus med flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens 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 leiligheten. Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

TG 2 Dører

Ytterdør med kikkhull. Terrassedører med 2-lags energiglass.

Normal elde og slitasje i forhold til alder. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedører tar i terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra tv- stue til to takterrasse, størrelse er ca. 7m² og 11m².

Terrasse i underetasje ca.7m² og det er tilgang en utv. bod på ca. 5m².

Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Årstall: 2012

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entre og kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

1. etasje/kjøkken: Det er registrert avvik på 4cm igjennom etasjen

Underetasje: Det er registrert avvik på 4cm igjennom etasjen.

2. etasje: Det er registrert avvik på 2,5cm igjennom deler av etasjen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Estimering er vanskelig og sett i form av omfanget av utbedringer. Det er kun satt til en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

TO 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TO 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten er fremvist på saksinnsyn. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og vannbåren varme. Det er nilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert forhøyede verdier ved sluket. I dette området har gulvbelegget sluppet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere. Anbefaler å fortsette å bruke dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot naboseksjon og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Ferdigattest fra Plan- og bygningssetaten er fremvist på saksinnsyn. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Årstall: 2012

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og vannbåren varme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone. Forhold under innebygd badekar er ikke vurdert.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observerte aldersrelaterede forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne under badekaret og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og ett innebygd badekar med dusjing direkte på vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med steinbenkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2012

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør holdes under observasjon.

TO 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende

Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringdag.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

TO 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja sluttrapport fra Nelfo

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; El. Entr. Kjell Brendjord AS og Memo Elektro Installasjon AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke/asfaltet dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein/takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasjen er kun en enkel visuell vurdering og ikke TG satt. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	32			32	18		32
1. Etasje	42			42			42
Underetasje	42			42	7		42
Utvendig bod		5		5			5
SUM	116	5			25		121
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue		
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Entré		
Underetasje	Bad , Bod , Gang , Soverom , Soverom 2	Bod 2	
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Iflg. kunde medfølger det en biloppstillingsplass med El-bil lader.

Bod med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hensviser til vedlikeholdshistorikk av gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	7
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Zein Kåram og Mariam Amiri-Kåram	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	1	0	16	17155 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Henrik Ibsens vei 101

Hjemmelshaver

Amiri-Kåram Mariam, Kåram Zein

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

1169 / 82854

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Strømmen storsenter i kort gangavstand fra boligen, Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 17155 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Revirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ny parkett 2023
- Overflatebehandling 2023
- Beising av terrasser 2023

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen du vet om:

- Det er blitt oppservert skeggkre i sameiet.
- Vannbårenvarme er litt ustabil. Det er blitt anbefalt at alle termostatene skal byttes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist	0	Nei
Eier	19.03.2024	Under befaring	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet	0	Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring	18.09.2017	Memo Elektro Installasjon AS	Fremvist	0	Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2024	Vedlikehold av boligen	Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring	15.12.2020	El. Entr. Kjell Brendjord AS	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI9990>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204240035	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariam Amiri-Kåram	Zein Kåram
Gateadresse	
Henrik Ibsens vei 101	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240035

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: MA, ZK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Det ble meldt om skjeggkre i 2 av rekkehusene i sameiet, men vi fikk ikke vite hvilken av rekkehusene det var.

Document reference: 1204240035

Tilleggs kommentar

Det er to rader med parkettgulv på første etasje som har en litt mørkere nyanse enn resten av gulvet. For at vannbårevarme skal fungere optimalt, er det viktig å merke seg at systemet for øyeblikket opplever noe ustabilitet. Det anbefales å erstatte alle termostatene for å sikre jevn og pålitelig varmfordeling.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariam Amiri Kåram	21208c9b0da45487697ea9 082dca9150bd2a72a5	11.09.2024 13:50:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zein Kåram	44a7997720627167a0abae 827a932a9188fa425c	10.09.2024 10:01:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Celine Beatrice Schmidt Holm
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1204240035 . Vår ref.: 1892-1-016

Dato: 13.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sagelva Boligsameie
Organisasjonsnr: 911556413
Seksjonseier: Kåram, Zein
Medeier: Amiri-Kåram, Mariam
Leilighetsnummer: 016
Adresse: Henrik Ibsens Vei 101, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer: 16
Gnr. 79
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89912007.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2023.
- Tidligere forretningsfører var Boalliansen.
- Parkering: se vedtektene, eksklusiv bruksrett som følger ved salg.
- Administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste.
- Felleskostnad for en plass er innbakt i boligens felleskostnader.
- De som har to plasser blir fakturert kr 100,- for plass nr 2.
- ISTA: Avregningen av forbrukt skjer to ganger i året.
- Den enkelte seksjonseier vil få tilsendt sitt eget brukernavn/passord i forkant av avregningen, slik at man kan logge seg inn og se/følge med på eget forbruk samt finne avregningen sin.
- Spørsmål til avregningen må rettes til ISTA på tlf. 22885900.
- Styret eller forretningsfører kan ikke svare på spørsmål om avregningen.
- Eierskifteskjema fra ISTA kan hentes her: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>
- Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	62018190929
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,05%
Restsaldo	4 525 998,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 487,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel lån	522,00	
Felleskostnader	3 733,00	
Akonto oppvarming	1 810,00	
TV/Internett	422,00	472,00 fra 01.05.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	560,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 594,-
Annen formue:	14 636,-
Gjeld:	64 878,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	62018190929
Restsaldo:	63 678,67
Kapitalkostnader:	1 592,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 678,67,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: sagelvasameie@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1892
Sagelva Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sagelva Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppmøteregistrering fra klokken 1730

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Air Condition i blokkene
8. Vask av utvendige vinduer avvikles
9. Beplantning
10. Inngangsparti
11. Garasjen og takrenner
12. Bedre sykkelparkering
13. Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen
14. Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sagelva Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad leder årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Kjersti Vevstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret foreslår at årsmøtet velger protokollvitne blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Det er negativt driftsresultat for 2023 med -245 647 kroner. Styret foreslår at dette dekkes av midler på bok.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 7

Air Condition i blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Retningslinjer for montering av air condition i Industriblokka

- 1) Seksjonseier i Industriblokka avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.
- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet:

- 1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.
- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vask av utvendige vinduer avvikles

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Forslag til vedtak

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Sak 9

Beplantning

Forslag fremmet av:

Vivi Olsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

a)

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning

b)

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

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

Sak 10

Inngangsparti

Forslag fremmet av:

Björg Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Inngangsparti
- Mot Inngangsparti

b)

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

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

Sak 11

Garasjen og takrenner

Forslag fremmet av:

Elin Åshild Melum

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hvordan drenere ut vannet der det legger seg og lager høy fuktighet for bilene som rustet ?

Styrets innstilling

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

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

a)

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

- For Garasjen og takrenner
- Mot Garasjen og takrenner

b)

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

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

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

Sak 12

Bedre sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Caroline Bakkene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Bedre sykkelparkering
- Mot Bedre sykkelparkering

b)

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

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

Sak 13

Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Valgkomiteen innstiller i tillegg på:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder som velges for to år: Kjersti Vevstad

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

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

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidater til valgkomiteen.

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Vevstad
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ingrid Gammelsæther
Valgkomiteens innstilling
- Mette Gjerde
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Ericsson
Valgkomiteens innstilling
- Romain Froment
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mariya Damianova
Styrets innstilling
 - Vebjørn Eide
Styrets innstilling
-

2024

Årsrapport Sagelva boligsameie



Styret i Sagelva boligsameie

Strømmen

26.04.2024

Styrets årsrapport 2024.pdf

Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413.

2.0 Styret og tillitsvalgte

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

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

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

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

3.0 Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS, organisasjonsnummer 934 261 585, gjør forretningsførselen for sameiet.

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

4.0 Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene:

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

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

5.0 Økonomien for 2023

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

6.0 Styremøter og styrets arbeid

6.1 Styremøter

Styret har siden ordinært årsmøte i 2023 avholdt 19 styremøter.

6.2 Skifte av leverandører

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

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

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

6.4 Parkering i sameiet

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

6.5 HMS og internkontroll

Det ble utført sprinkellkontroll i juni 2023 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2023.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2024.

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

Styret går månedlige (ofte oftere) runder i sameiet.

6.6 Fjernvarme og avregning

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

6.7 Brannansvarlige i hver blokk

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

6.8 Air condition

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

6.9 Vaktmestertjenester

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

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

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

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

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slik som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt er som følger:

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7.3 Vedlikeholdsplan

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

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Fremstår i god stand uten kjente utfordringer ●

- Vegger og fasader
- Tak, torg og takterrasser
- Takluker, overlys og takvinduer
- Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)
- Innvendige trapper
- Kryp kjellere og inventar
- Skadedyr (finnes ikke)
- Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner
- Varmtvann, varmeanlegg, kjølesystemer
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg – generelt
- Lading av elbiler
- Telemønstre og automatisering
- Heiser
- Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder
- Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

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

- Noen enkelte vinduer og dører
- Noen enkelte balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper
- Tak på nr. 123 og evt. 125 bør sjekkes. Ved evt. utskifting av takrenner, bør en vurdere snøsmeltesystem
- Sosiale soner og lekeplasser

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

Ingen

Styret har igangsatt innhenting av priser på følgende arbeider per 26. april 2024:

- Utbedring av plattinger/fellesarealer rundt Industriblokka
- Utskifting av råteskadete håndløpere

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

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

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

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

7.4 *Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte*

Siden forrige årsmøte har dette vært utført:

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

7.5 *Forsikringssaker*

Siden forrige årsmøte har sameiet hatt fire forsikringssaker:

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

8.0 **Arrangementer**

8.1 *Dugnader*

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

8.2 *Sosiale arrangementer*

I august feiret vi tiårsjubileum for sameiet med pizza og kake ved Grillhuset.

Styret arrangerte Halloween-fest for barna i grillhytta.

Det var julegrantenning første søndag i advent.

9.0 Grillhytta

Styret gjør oppmerksom på at ved leie av grillhytta, må leietaker medbringe ved. Det ble innkjøpt ny grill til grillhytta i april 2024.

10.0 Fjernvarmeanlegg i seksjonene i rekkehusene

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

11.0 Kontaktinformasjon til styret

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

Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

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

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lillestrøm, __. __. 2024
 Styret i Sagelva Boligsameie

Kjersti Vevstad

Mariya Vasileva Damyanova

Vebjørn Eide

Christian Arturo Hidalgo-herrera



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

AVSLUTTET AVDELINGSREGNSKAP

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 573

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,80 %. Løpetiden er 25 år.

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

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2. halvår 2023	-807 908
Innbetalt a konto varmtvann 2. halvår 2023 boligblokk	-63 066
SUM INNETEKTER	-870 974

KOSTNADER

Fjernvarme 2. halvår 2023	581 511
SUM KOSTNADER	581 511

SUM ENERGIAVREGNING	-289 463
----------------------------	-----------------

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

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

Dokument

Regnskap Sagelva

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2024-04-24 09:36:06 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt den 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Kjersti Vevstad (SKV)

kjersti.vevstad@gmail.com

+4793018333



Navnet norsk BankID oppga var "KJERSTI VEVSTAD"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-02-26 14:07:44 CET (+0100)

Signert 2024-04-24 09:38:10 CEST (+0200)

Styremedlem: Mariya Vasileva Damyanova (SMVD)

damianova.mari@gmail.com

+4746360955



Navnet norsk BankID oppga var "Mariya Vasileva Damyanova"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2023-06-02 12:06:40 CEST (+0200)

Signert 2024-04-24 16:57:29 CEST (+0200)

Styremedlem: Vebjørn Eide (SVE)

vebjorn_eide@hotmail.com

+4790520482



Navnet norsk BankID oppga var "Vebjørn Eide"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-04-03 10:09:27 CEST (+0200)

Signert 2024-04-24 09:41:16 CEST (+0200)

Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera (SCAH)

hidalgo.crs@gmail.com

+4746545212



Navnet norsk BankID oppga var "C A Hidalgo Herrera"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-12-11 07:26:59 CET (+0100)

Signert 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 3

28 av 31



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1892 Selskapsnavn: Sagelva Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sagelva Boligsameie

Organisasjonsnummer: 911556413

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad leder årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styreleder Kjersti Vevstad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, fullmakter er registrert. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Styret foreslår at årsmøtet velger protokollvitne blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Anders Ween ble foresått som protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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



Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Det er negativt driftsresultat for 2023 med -245 647 kroner. Styret foreslår at dette dekkes av midler på bok.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

✓ Vedtatt.

7. Air Condition i blokkene

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

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

Retningslinjer for montering av air condition i Industriblokka

- 1) Seksjonseier i Industriblokka avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.
- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utført, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet:

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



- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utført, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt.

8. Vask av utvendige vinduer avvikles

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

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

Styrets innstilling

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Forslag til vedtak:

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Vedtatt.

9. Beplantning

Fremmet av: Vivi Olsen

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

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Håper dette blir gjort.

Forslag til vedtak 2:

Beplantning gjøres på dugnad. Styret kjøper inn planter, jord etc.

10. Inngangsparti

Fremmet av: Bjørg Fasche Iversen

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Pussing og maling

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Garasjen og takrenner

Fremmet av: Elin Åshild Melum

Hvordan drenere ut vannet der det legger seg og lager høy fuktighet for bilene som rustet ?

Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Takrenner renner over og det blir skader i treverket . Plattinger blir glatte . Mye snø oppe i etasjer lager mye vann .

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Bedre sykkelparkering

Fremmet av: Caroline Bakkene

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Etablere bedre sykkelparkering.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styret får i oppgave å etablere to-tre sykkelskur i sameiet.

✗ Ikke vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

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

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

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

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

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

Valgkomiteen innstiller i tillegg på:

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

Forslag til vedtak:



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

✓ Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder som velges for to år: Kjersti Vevstad

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

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

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidater til valgkomiteen.

Innstilling

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Vevstad

Følgende stilte til valg:

Kjersti Vevstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Gammelsæther

Mette Gjerde

Følgende stilte til valg:

Ingrid Gammelsæther

Mette Gjerde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Ericsson

Romain Froment

Følgende stilte til valg:

Cathrine Ericsson

Romain Froment

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Mariya Damianova

Vebjørn Eide



TRIVSELSREGLER SAGELVA BOLIGSAMEIE

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

Fellesareal og fellesrom

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

Leiligheter/rekkehus

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

Dyrehold

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

Garasjeanlegg, parkering og gjesteparkering

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

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

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

Grillhuset

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

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

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

Musikk dempes kl. 23.00.

ALL ild skal være slukket før stedet forlates.

Huset skal være ryddet innen kl. 12.00 påfølgende dag.

Leietaker har erstatningsansvar for skadede og bortkomne gjenstander.

Utover det: HA DET HYGGELIG!

VEDTEKTER

for

SAGELVA BOLIGSAMEIE

(org. nr. 911556413)

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sagelva Boligsameie

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

Boligblokkene har egen heis til parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 90 stemmer.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

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

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

Dato
27.01.2023

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

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

Vedtak:

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

Vilkår:

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

Klagerett

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

Grunnlag for behandlingen

Mottatt søknad

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

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

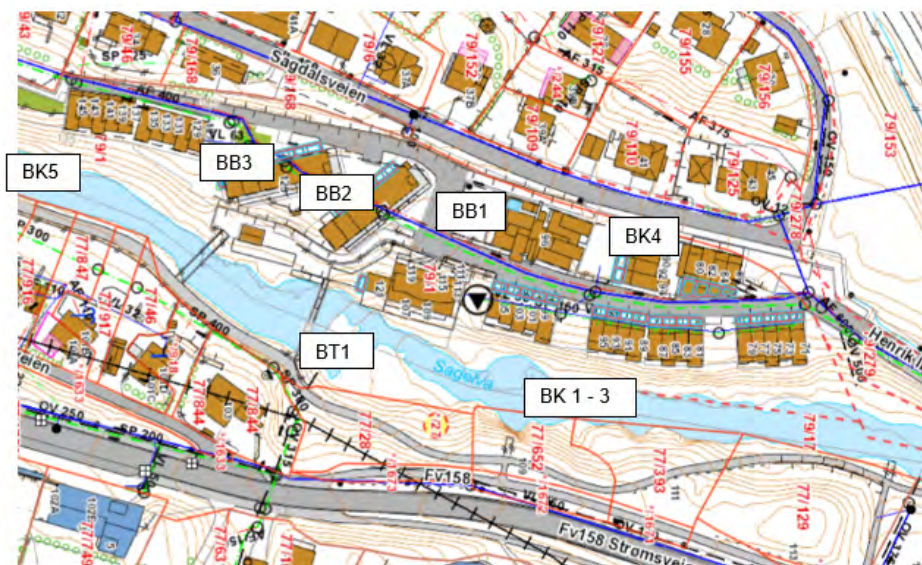
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 4

Opplysninger om tiltaket

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

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



Søknadens omfang

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

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

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

- **Masseplanering** – 10/8307-37 *Masseplanering og klargjøring av byggetomt*
Tillatelse 06.09.2012
- **Vesentlig terrengendring** – 10/8307-39 *Støyvoll mot jernbane*
Tillatelse 05.09.2011

- **VA-anlegg** – 10/8307-41, *VA-anlegg/bunnledninger under garasjeanlegg*
Tillatelse 08.09.2011
- **BB1 – BB3** – 10/8307-106 *Rød blokk + to lamellblokker, Henrik Ibsens vei 96, 123 og 125.*
Rammetillatelse 29.08.2012
BB1 - 12 boenheter – 1051,2 m²
BB2 - 13 boenheter – 850,3 m²
BB3 - 14 boenheter – 917,8 m²
- **BK1 – BK4** 10/8307-75 *Rekkehus, Henrik Ibsens vei 71 – 105 samt 80 – 94.*
Rammetillatelse 20.04.2012
BK1 - 5 boenheter – 636,5 m²
BK2a og -b - 8 boenheter – 904,5 m²
BK3 - 5 boenheter – 564,6 m²
BK4a og -b - 8 boenheter – 873,6 m² (394,3 + 479,3)
- **BT1** 10/8307-111 - *Atelierleiligheter i rehabilitert industribygg, Henrik Ibsens vei 107 – 121.*
Rammetillatelse 15.02.2013
BT1 – 15 boenheter
BRA = 992 m²

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

Merknader:

- **Rekkehus BK5a og BK5b, Henrik Ibsens vei 127 – 145** som omfattes av samme sak (2010/8307-204) er rammesøkt under samme saksnummer og tidligere avsluttet med ferdigattest 15.05.2017. BK5a og -b inneholder 10 boenheter.
- **Garasjekjeller under BK4, BB1 – BB3** (Henrik Ibsens vei 86 – 125) er behandlet under annen sak, 11/9181 Tillatelse 08.06.2012. Midlertidig brukstillatelse gitt 16.05.13. Etter 2020 endret til sak BYGG-23/00116.

Ferdigattest og ansvar

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

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

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

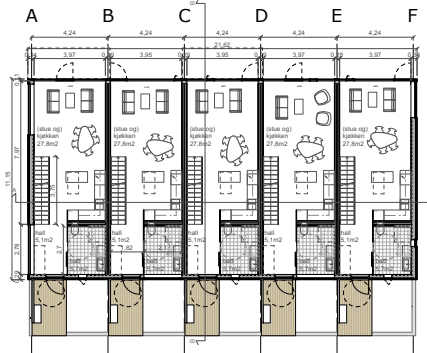
Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

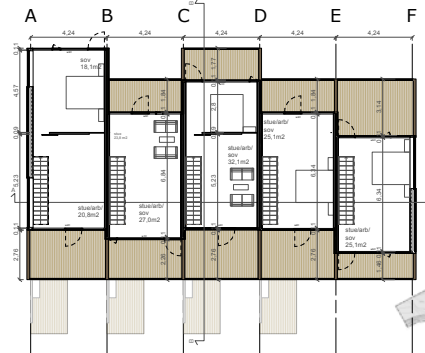
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
TARALDSET EIENDOM AS



plan etg 1



plan etg 2/entre



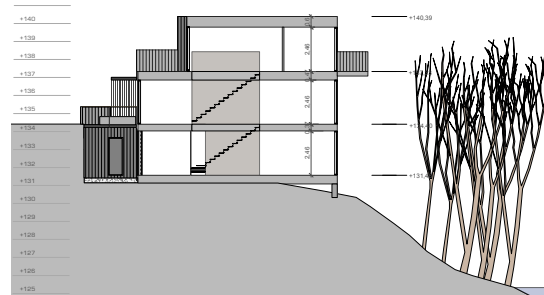
plan etg 3



REV A. 05.09.2011 / m.f.
 arkitektur/interiör
 blå arkitektur landskap ab
 multimediala
 box 7036
 s12107 stockholm globen
 sweden
 +46 8 6003140
 info@bluearchitecture.com
 http://bluearchitecture.com
 projekt:
 sagdalsveien 42
 eier:
 toraldset eiendom as
 prosjektfase:
 sekndad om rammetilteelse
 tegningsstadi:
 planer, snit (type 4)
BK3
 dato:
 120511
 snitt:
 1:200 (A3)
 tegningsteg:
ar207



snitt a



snitt b



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Henrik Ibsens vei 101, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 331,98 kr
Vann	5 174,27 kr
Sum	12 506,25 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	1 boenhet	4 394,00 kr	1/1	0 %	4 394,00 kr	366,16 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	106,75 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	131,09 kr
A-konto vanngebyr	124 m3	39,59 kr	1/1	0 %	4 908,85 kr	409,07 kr
A-konto avløpsgebyr	124 m3	57,10 kr	1/1	0 %	7 080,40 kr	590,04 kr
Målt forbruk vann	121 m3	34,42 kr	1/1	0 %	4 165,43 kr	4 165,43 kr
Målt forbruk avløp	121 m3	49,66 kr	1/1	0 %	6 009,16 kr	6 009,16 kr
-Fradrag innbetalt vann	-109 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-3 752,33 kr	-3 752,40 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-109 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-5 413,21 kr	-5 413,20 kr
				Sum	20 246,30 kr	2 612,10 kr

Eiendomsskatt

Eiendom: 79/1/0/16

Adresse: Henrik Ibsens Vei 101

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt i 2024	4067,00

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Tegnforklaring:

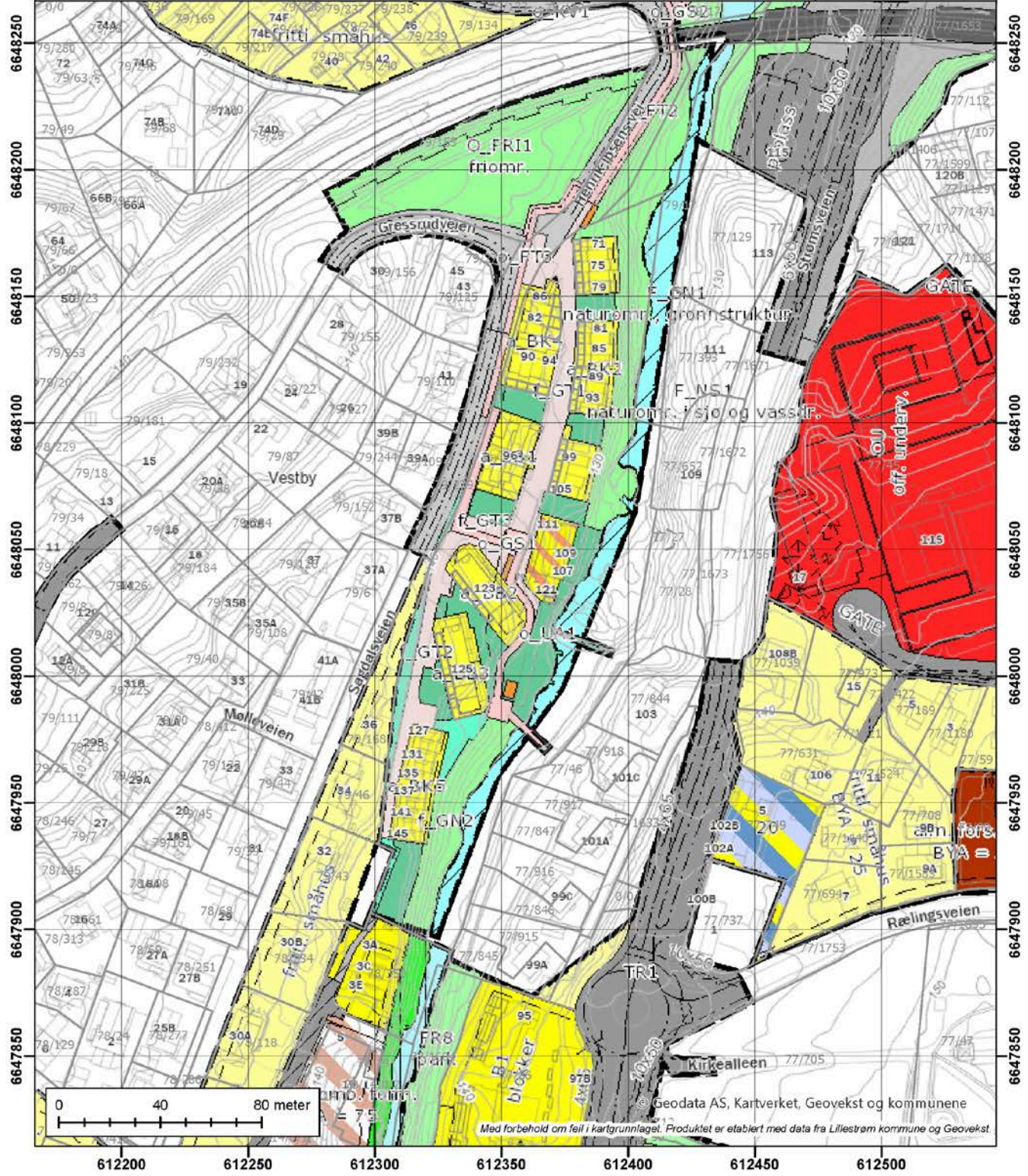
- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Frittliggende småhusbebyggelse ■ Konsentrert småhusbebyggelse ■ Blokkbebyggelse ■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) ■ Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.) ■ Kjørevei ■ Gate med fortau ■ Gang- / sykkelveg ■ Gangreg ■ Parkeringsplass ■ Jernbane ■ FRIOMRÅDER | <ul style="list-style-type: none"> ■ Park ■ Friområde i sjø og vassdrag ■ Felles avkjørsel ■ Felles gangareal ■ Bolig / Forretning / Kontor ■ Annet kombinert formål ■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse ■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse ■ 1150 - Renovasjonsanlegg ■ 1150 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg ■ 1600 - Uteoppholdsareal ■ 1610 - Lekeplass ■ 1803 - Bolig, tjenesteytning ■ 2011 - Kjøreveg ■ 2012 - Gate med fortau ■ 2014 - Gatecar ■ 2015 - Gang-sykkelveg ■ 3001 - Grønstruktur UTGÅTT ■ 3020 - Naturområde - grønstruktur ■ 3040 - Friområde ■ 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag ■ RpAngittHensyrZone | <ul style="list-style-type: none"> ■ RpGirkingsone ■ 662 - Bevaring av anlegg ■ 1241 - Stenging av avkjørsel ■ 1242 - Avkjørsel ■ 1203 - Regulert tomtegrense ■ 1204 - Eiendomsgrænse opphevet ■ 1211 - Byggegrense ■ 1212 - Byggelinje ■ 1213 - Planlagt bebyggelse ■ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen ■ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet ■ 1221 - Regulert senterlinje ■ 1222 - Friskitlinje ■ 1223 - Regulert kant kjørebane ■ 1224 - Regulert kjørebane ■ 1225 - Regulert parkeringsfelt ■ 1226 - Regulert fotgjengerfelt ■ 1227 - Regulert støykjerm ■ 1259 - Måle- og avstandslinje ■ Formålsgrense ■ Gjeldende plan |
|--|--|---|

↑
N

Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.03.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.03.2024

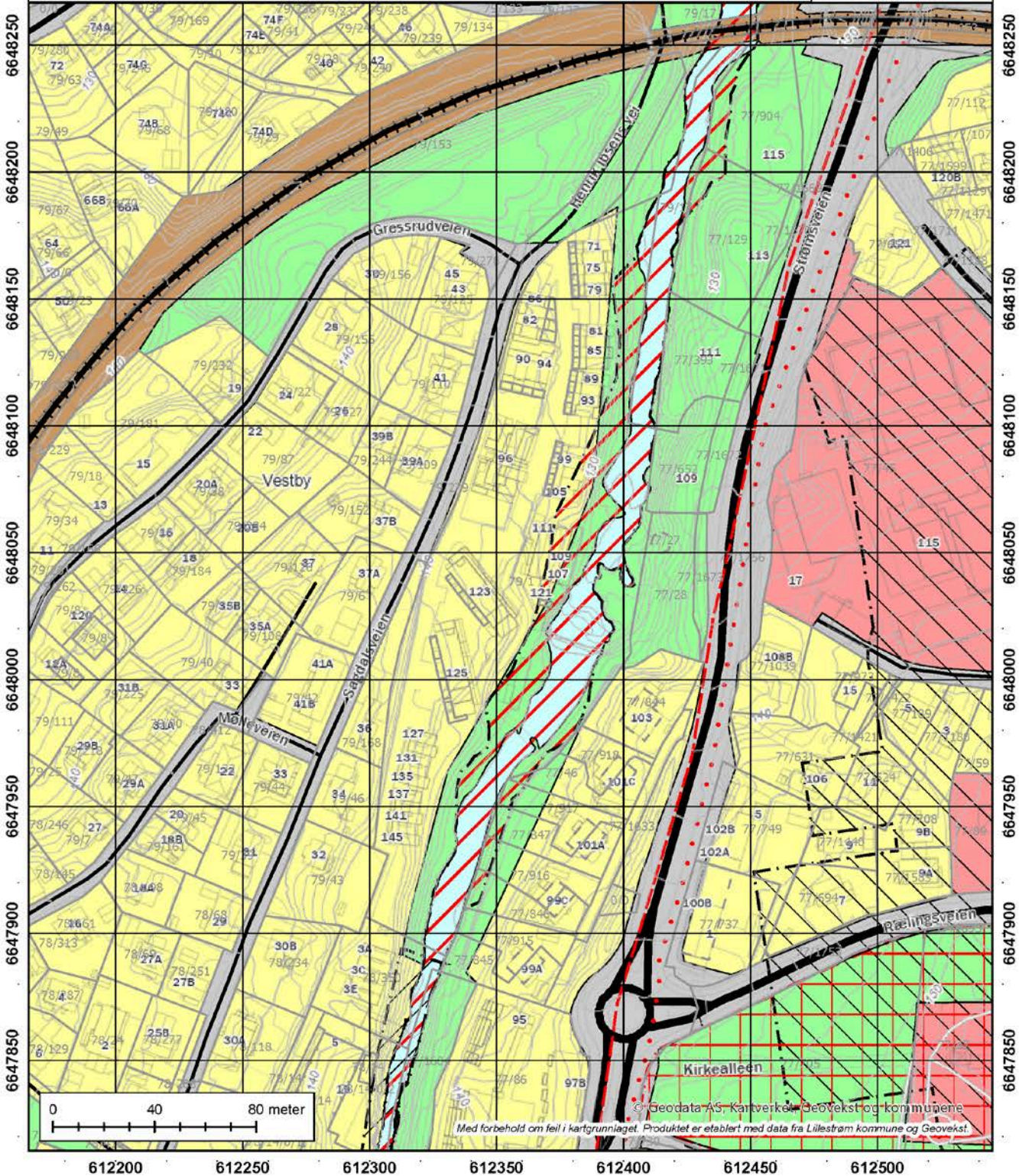
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

- KpArealformalOmråde
- Boligbebyggelse, nåv.
 - Tjenesteyting, nåv.
 - Veg, nåv.
 - Bane, nåv.
 - Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
 - Naturområde, nåv.

- Friområde, nåv.
 - Park, nåv.
 - Bruk og vern, sjo, vassdr., strands., nåv.
- KpHensynssoneOmråde
- Kp angitt hensynssone
 - Kp Båndleggingssone
 - Kp Faresone

- Kp Sikringssone
- KpJuridiskLinje
- Byggegrense
- KpSamferdsellinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 gis.
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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Henrik Ibsens vei 101
2010 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Benum Braanen

Oppdragsnummer: 1204240035

Telefon: 417 30 427
E-post: kamilla.benum.braanen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

15.01.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre