Notar Nybygg

Gamle Strømsvei 45B



notar



Stian Berglund
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
stian@notar.no
464 20 400

notar

Flott tomannsbolig under oppføring med sentral beliggenhet. Mulighet for hybel.

Gamle Strømsvei 45 B og C er en innholdsrik tomannsbolig under oppføring med 2 enheter, sentralt beliggende på Strømmen.

Her kan du flytte inn i en nyetablert halvpart av tomannsbolig med god standard og integrert dobbel garasje. Boligene ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med kort vei til både Lillestrøm og Oslo. Fra boligen er det gangavstand til buss, skoler, barnehager, matbutikk og ikke minst Strømmen storsenter, som tilbyr et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Boligene vil fordele seg over 3 innholdsrike plan i tillegg til integrert dobbel garasje. i kjelleren vil det også være mulig å etablere egen hybel.

- Vertikaldelt tomannsbolig med integrert dobbelgarasje.
- Mulighet for tilvalg tidlig i byggeprosessen.
- Godt isolert og energieffektivt, bygges etter TEK-17.
- Barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde.
- Kvalitetskjøkken fra Svane kjøkken.
- Mulighet for hybel i 1.etasje



Om prosjektet

ADRESSE
Gamle Strømsvei 45B

POSTNUMMER
1467

POSTSTED
Strømmen

KOMMUNE
Lillestrøm

KOMMUNENUMMER
3205

MATRIKKEL
Gårdsnummer 77, bruksnummer 1073

BELIGGENHET OG ADKOMST
Gamle Strømsvei 45 har en god belliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde med kort vei til Strømmen sentrum. Her har du kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. I tillegg finner du et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud kort gange fra boligen. Fritidstilbudene i nærområdet er mange. Her kan du enkelt komme deg til fotballbane, lekeplasser, skøytebane, idrettshaller etc. Du kan også finne flere treningssentre i nærheten.

Det er nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til Thon Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Strømmen sentrum og togstasjonen ligger ikke lang fra boligen. Dette gjør det enkelt å ta turen til Lillestrøm, Oslo og Lørenskog. I tillegg kommer du deg raskt og enkelt til Gardemoen.

Prosjektet

HJEMMESIDE
https://profil.nabolag.no/4667189

OM PROSJEKTET
Gamle Strømsvei 45 B og C er en innholdsrik tomannsbolig under oppføring med 2 enheter, sentralt beliggende på Strømmen.

Her kan du flytte inn i en nyetablert halvpart av tomannsbolig med god standard og integrert dobbel garasje. Boligene ligger i et populært og meget barnevennlig boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med kort vei til både Lillestrøm og Oslo. Fra boligen er det gangavstand til buss, skoler, barnehager, matbutikk og ikke minst Strømmen storsenter, som tilbyr et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Boligene vil fordele seg over 3 innholdsrike plan i tillegg til integrert dobbel garasje. i kjelleren vil det også være mulig å etablere egen hybel.

- Vertikaldelt tomannsbolig med integrert dobbelgarasje.
- Mulighet for tilvalg tidlig i byggeprosessen.
- Godt isolert og energieffektivt, bygges etter TEK-17.
- Barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde.
- Kvalitetskjøkken fra Svane kjøkken.
- Mulighet for hybel i 1.etasje

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE
Estimert ferdigstillelse 4. kvartal (Q4) i 2027.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne





endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:
Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:
Hver kjøper vil ved overtakelse får tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for

de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER
Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Selger tar forbehold om følgende før bygging igangsettes:
- Salg av én av seksjonene.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

AREAL FRA - TIL
BRA - i: 210.7 - 210.7 m²

TEKNISK BESKRIVELSE
Konstruksjon

Grunnforhold:
- Tomten er tilnærmet flat og består av tørrskorpeleire.
- Tomten leveres med stedlige masser. Innkjøring og gårdsplass leveres med subbus.
- Bebygde områder er skilt med filterduk, fylt opp med stein (maskinkult) og avrettet. Grøntarealer er grovavrettet med stedlige jordmasser
- Taknedløp ledes til terreng,
- Vann tilkoblet offentlig vannledning.

Grunnmur:
- Jackon såleblokk
- Plate på mark tol kl PB
- 30cm isolasjon
- Radonsperre

Utvendig tømrearbeider:
- Kledning: Dobbelfals 60g furu 19x148 mellomstrøk spesial
- Gesims: Rektangulær kledning 19x98, samme farge som nærmeste vegg
- Tak: Takstein Palema Benderit svart dobbelkrum matt
- Beslag: Standard sort
- Takrenne: Standard sort
- Ytterdør: Ytterdør TUN 100 farge
- Boddør: Ytterdør TUN 100 farge
- Vrider YD: Dørvrider Miami utv. børstet alu.
- Vinduer fasade: Leveres ihht. vindusskjema (FARGE XXX)
- Vinduer tak: Velux takvinduer ihht. vindusskjema, farge bomull
- Balkong: Tett PVC membran
- Dekke balkong: Terrassebord furu imp. 28x120 1.klasse
- Rekkverk balkong: Glassrekkverk med syrefaste stolper
- Hjørnekasser: Leveres.
- Garasjeport: Garasjeport dobbel slett 5000x2250(BxH) (farge XXX)

Innvendig:
- Parkett: Parkett Nordlys eik 13mm (1stav)
- Himling: Gips, sparklet og malt farge klassisk hvit (glans 02)
- Vegger: Gips, sparklet og malt farge klassisk hvit (glans 07)
- Gerikter dør: Karmlist furu 12x058 glatt hvitmalt, farge klassisk hvit
- Gerikter vinduer: Listefritt
- Taklist: Listefritt
- Fotlist: Fotlist furu 12x058 glatt hvitmalt farge klassisk hvit

- Innerdører: Solid Funkis massiv slett, farge klassisk hvit
- Vrider Innerdører: Dørvrider A2012 innvendig B-krom
- Peisovn: Peisovn Sargas 1 m/gulvplate klart glass
- Pipe: Stålpipe Schiedel farge sort
- Kjøkken: leveres av Svane kjøkken. Se romskjema for spesifisering.
- Trapp: Hvitmalt furutrapp (lukket trapp plan 1/ åpen trapp plan 2), farge klassisk hvit
- Trinn: Eiketrinn 3-stav
- Håndledere: Hvitmalt furu, farge klassisk hvit
- Rekkverk trapp: Hvitmalt furu med runde spiler, farge klassisk hvit
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon fra Flexit eller lignende
- Flis entre: Antica Grey matt 60x60
- Flis vaskerom: Antica Grey matt 60x60
- Flis bad: Antica Taupe matt 60x60/5x5 (5x5 gulv dusjsone)

Utvendig bod:
- Vegger/Tak i utv. bod: OSB
- Gulv utv. bod: Ubehandlet betong

Garasje:
- Vegger garasje: OSB
- Tak garasje: OSB
- Gulv Garasje: Ubehandlet betong.
- Garasjeport: Garasjeport dobbel slett 5000x2250(BxH) (farge XXX)

Rørlegger:
- Synlig vvs utstyr av meget god kvalitet og farge sort matt armaturer.
- Dusjarmatur er medregnet levert modell Rainshower og med dusjhjørner rett klart glass med sort veggprofil
- Rør i rør tappevann utføres / skjult utførelse-ved teknisk rom under trapp må påregnes noen synlige rørføringer utenpå liggende vegg.
- Gulvsluk produkt Purus med standard vannlås leveres.
- Teceflex rør i rør system benyttes til alle tappepunkter sanitær
- Polo-Kal xs støydempende avløp system Tece for innvendige hoved avløpstammer
- Varmtvannsbereder Høiax Titanium Express Eco 200
- 1 stk frostfri utekran

Elektriker:
- Det leveres en komplett, standard elektroinstallasjon tilpasset boligenes funksjoner og planløsning. Installasjonen prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav i NEK 400.
- Tilvalg elektro- For spørsmål om tilvalg og eventuelle tillegg, ta kontakt med Sterkstrøm AS.

Leveransen omfatter blant annet følgende:
- Det leveres skjult elektrisk installasjon med stikkontakter og øvrige elektriske punkter tilpasset boligens rom og funksjoner.
- Det leveres også Ethernet-punkter for tilkobling av datautstyr. Ethernet-punktene leveres uten oppkobling.

Sikringsskap og teknisk utstyr:
- Sikringsskap med svakstrømsfelt og fire doble stikkontakter. Det leveres komfyrvakt, ringeanlegg og fire seriekoblede 230 V røykvarslere per boenhet.

Belysning:
- Leveransen inkluderer 14 stk SG Jupiter Tek downlights, tre utelamper av typen SG Trio og astrour for automatisk styring av utelys per boenhet

Oppvarming:
- Det leveres elektriske varmekabler i entré og på bad.
- I tillegg leveres totalt ni panelovner.

Garasje og sportsbod:
- Det leveres 7 stk elektriske punkter i garasjen samt én taklampe av typen Etne i sportsboden.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Eiet tomt - Felles innkjøring fra fylkesvei. Tomteareal er oppgitt til 963,90 kvm.

Utearealer: Tomten leveres med stedlige masser. Innkjøring og gårdsplass leveres med subbus.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL
Eiet
Tomteareal 963.9kvm

Standard

ANDRE OPPHOLDSROM

1.etasje.
Første etasje inneholder entré, vask/teknisk rom. Fra vaskerommet er det satt opp dør med videre adkomst til "ungdomsdelen" som kan gjøres om til hybel. Denne delen inneholder stue, soverom og bad. Etasjen inneholder også en sportsbod med egen adkomst fra utsiden.

Entré i første etasje
Velkommen inn i din nye bolig. Inngangspartiet møter deg med en romslig entré rett i underkant av 8 kvm, med god plass til å montere garderobeskap. Her kan man tilpasse familiens behov og ønsker med personlige tilpasninger. Gulvet får grå betongfargede fliser i størrelsen 60x60, Antica Grey matt på gulv, som gir et moderne preg med behagelig gulvvarme. Vegger og himling leveres med sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Det leveres innvendig hvitmalt furu trapp i fargen klassisk hvit, med hvitmalt rekkverk og 3stav eike trinn.

Vask/teknisk rom i første etasje:
I tilknytning til entréen ligger det også et vaskerom/teknisk rom, noe som er svært praktisk for barnefamilier. Vask/Teknisk rom får også grå betongfargede fliser i størrelsen 60x60, Antica Grey matt på gulv, med behagelig gulvvarme. Vegger og himling leveres med sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Det leveres innerdører av Solid Funkis massiv slett, farge klassisk hvit. Rommet leveres uinnredet for øvrig. Fra dette rommet er det direkte adkomst til "ungdomsdelen" via lukket dør.

Stue i første etasje:
Fra vaskerommet kommer du inn til ungdomsdelen. Denne delen inneholder stue, soverom og bad. Denne delen av boligen har også egen adkomst fra utsiden. Stuen i ungdomsdelen rommer ca 13 kvadratmeter og leveres med parkettgulv av typen Nordlys eik 1 stav. Vegger leveres sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Himling leveres også sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Rundt dører monteres det hvite lister 50 - 70 mm som standard. Fotlist monteres med 50-70 mm hvit standard. Vinduer og himling har listfri utførrelse (spikerhull til lister må påregnes). Rommet har for øvrig en arealeffektiv utforming.

Sov 1 i første etasje:
Fra stuen er det adkomst inn til et soverom på ca 5kvm. Rommet har plass til seng og garderobeskap. Vegger leveres sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Himling leveres også sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Rundt dører monteres det hvite lister 50 - 70 mm som standard. Fotlist monteres med 50-70 mm hvit standard. Vinduer og himling har listfri utførrelse (spikerhull til lister må påregnes). Her kan garderobe leveres som eventuelt tilvalg. Fra dette soverommet er det direkte adkomst til bad.

Bad i første etasje:
Baderommet leveres med store fine 60x60 fliser i fargen Antica Taupe matt på vegger og gulv, med 5x5 fliser på gulvet i dusjsonen. Baderommet leveres også med behagelig gulvvarme. Himling leveres sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 02) Baderommet leveres også med behagelig gulvvarme. Sanitærutstyr leveres fra vikingbad og vil være i matt sort utførelse, herunder: servantbatteri, dusjarmatur, dusjgarnityr og dusjvegger. Badet utstyres med hvitt vegghengt WC av typen Vito med softclose sete. Badet i første etasje får 60cm servantskap med marmorbenk, og speil med belysning. Betjeningspanel av typen TECEnow i sort matt farge.

Bod i første etasje:
Etasjen inneholder også en integrert bod som har adkomst fra utsiden av bolig. Boden vil romme ca 5 kvadratmeter og leveres med OSB på vegg og i tak, gulv blir levert som ubehandlet betong, samt belysning i form av taklampe.

2.etasje.
Andre etasje inneholder en stor stue, med åpen kjøkkenløsning på hele 51 kvm med god plass til hele familien. Etasjen inneholder også et romslig soverom og baderom. Fra stuen er det direkte adkomst ut til en stor og fin veranda.

Stue/kjøkken:
Stue/kjøkken leveres med parkettgulv av typen Nordlys eik 1stavs. Vegger leveres sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Himling leveres også sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Rundt dører monteres det hvite lister 50 - 70 mm som standard. Fotlist monteres med 50-70 mm hvit standard. Vinduer og himling har listfri utførrelse (spikerhull til lister må påregnes). innvendige dører leveres i utførelsen Solid Funkis massiv slett, farge klassisk hvit, med dørvrider fra Habo i utførelsen A2012 innvendig B-krom. Stuen er også utstyrt med en lun og fin peisovn av typen Sargas 1

med gulvplate i klart glass, med sort stålpipe for ekstra varme og hygge på kalde vinterdager. Etasjen har en praktisk utforming med åpen kjøkkenløsning inn mot stuen. Fra stuen er det adkomst til veranda.

Kjøkken:
Kjøkkenet leveres av Svane Kjøkken og er budsjettert med ca kr. 172 000 inkl. mva. Kjøkkenet vil få en praktisk utforming i åpen løsning inn mot stuen, men kjøkkenøy i mellom som en naturlig skille. kjøkkenet består av 3 seksjoner, hvor den første er utstyrt med høyskap i 60cm bredde med integrert stekeovn, underskap i målene 60cm, 80cm og 40cm med laminert benkeplate, vask og integrert koketopp. Kjøkkenøyen vil bestå av underskap i bredden 60 cm og vil ha god plass til lagring med skuffer på begge sider. en siste seksjonen plasseres inn mot stuen og vil bestå av 2 høyskap med 60 cm bredde.

Kjøkkenet leveres med følgende integrerte hvitevarer: Kjøleskap fra Siemens av typen KI87VNSE0 - IQ100 Integrert kombiskap 177 x 54.1 cm glidehengsel, oppvaskmaskin fra Siemens av typen SN616X00KF - iQ100 helintegrert oppvaskmaskin 60cm, Koketopp fra Thermex av typen TXDDB - Innovativ 80cm bred induksjonstopp med integrert ventilator og Stekeovn fra Siemens av typen HB010FBA1 - iQ100 innbyggingsovn 60x60cm i sort utførelse.

For ytterligere beskrivelse av kjøkkenlevering, se salgsoppgavevedlegg med tilbud fra Svane kjøkken.

Soverom - 2.etasje
Etasjen inneholder også et romslig soverom på rett i underkant av 9 kvm. Rommet vil få god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Garderobe kan leveres som tilvalg. soverommet leveres med parkettgulv av typen Nordlys eik 1stav. vegger og himling leveres sparklet og malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07).

Baderom - 2.etasje
Badet i andre etasje er av god størrelse, og rommer rett i overkant av 5 kvm. Dette badet leveres med store fine 60x60 fliser på gulv og vegger i fargen Antica Taupe matt, med 5x5 fliser i gulvet i dusjsonen. Himling leveres sparklet med malt gips i fargen klassisk hvit (Glans 02). Sanitærutstyr leveres fra vikingbad og vil være i matt sort utførelse, herunder: servantbatteri, dusjarmatur, dusjgarnityr og dusjvegger. Badet utstyres med hvitt vegghengt WC av typen Vito med softclose sete. Badet i første etasje får 100cm servantskap med marmorbenk, og speil med belysning. Betjeningspanel av typen TECEnow i sort matt farge.

Veranda
Fra stuen i andre etasje, vil det være adkomst til en romslig og fin veranda på ca 33 kvm. Verandaen ligger i en praktisk L-form som gjør den enkelt og møleree med utebmøler etter eget ønske. Veranda leveres med tett PVC membran, terrassebord furuimpregner 28x120 (Klasse 1) og glassrekkverk med syrefaste stopler.

3.etasje.
Boligens tredje etasje inneholder tre romslige soverom, hvorav hovedsoverommet er innredet med walk-inn garderobe. Etasjen har fin utforming som også legger til rette for kontor-krok. Etasjen inneholder også et romslig og fint baderom.

3 soverom i trede etasje.
Tredje etasje inneholder 3 fine soverom, hvorav hovedsoverommet er på hele 18 kvm. Hovedsoverommet vil også få egen Walk-inn garderobeløsning. De to andre soverommene er også av god størrelse på henholdsvis 20kv og 12 kvm. samtlige soverom i tredje etasje vil få parkettgulv av typen Norlys eik 1stav. Vegger og himling leveres sparklet, med malt gips i fargen klassisk hvit (glans 07). Rundt dører monteres det hvite lister 50 - 70 mm som standard. Fotlist monteres med 50-70 mm hvit standard. Vinduer og himling har listfri utførrelse. Det leveres innerdører av typen Solid Funkis massiv slett, i farge klassisk hvit, med dørvridere fra Habo.

Kontor/gang
Det er avsatt egen plass til kontor-nisje i gangen utenfor soverommene. Her vil en få god plass til å innrede med kontorpult, eller lesekrok. Gang/kontor leveres med samme parkettgulv og utførelse på vegg og himling som soverom.

Baderom - 3.etasje
Badet i tredje etasje er av god størrelse på rett i overkant av 9 kvm. Dette baderommet leveres med store og fine 60x60 fliser på gulv og vegger i utførelsen Antica Taupe matt, hvorav gulv i dusjsonen for 5x5 fliser. Gulvet utstyres også med lun og fin gulvvarme. Himling leveres sparklet, med malt gips i fargen klassisk hvit (glans 02). Sanitærutstyr leveres fra vikingbad og vil være i matt sort utførelse, herunder: servantbatteri, dusjarmatur, dusjgarnityr

og dusjvegger. Badet utstyres med hvitt vegghengt WC av typen Vito med softclose sete. Badet i første etasje får 100cm servantskap med marmorbenk, og speil med belysning. Betjeningspanel av typen TECEnow i sort matt farge.

Oppbevaring/Bod.
Romslig bod på ca 5 kvm med adkomst fra utsiden. Boden leveres med OSB på vegg og i tak, gulv blir levert som ubehandlet betong. Det blir også levert belysning i form av taklampe av typen Etne.

Integrert dobbelgarasje
Det leveres integrert dobbelgarasje på ca 34 kvm. Her kan du trygt parkere bilen for snø og vind. Garasjen leveres med ubehandlede betonggulv og OSB på vegger og himling. Det leveres 7 stk elektriske punkter i garasjen. Det leveres garasjeport dobbel slett 5000x2250(BxH) i fargen "Deep Matt sort"

GARDEROBE-FASILITETER
Garderobeskap er ikke medregnet. Ta kontakt med megler for å utforske mulighet for eventuelt tilvalg.

DIVERSE
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Salg av kontraktsposisjon
Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtakelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et transportgebyr på kr 20 000,- inkl. Mva, uavhengig om det er salg av kontraktsposisjon eller videresalg av bolig under oppføring. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Plantegninger:
Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser

POSTKASSER
Kjøper må montere egen postkasse på ønsket sted.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI
Det leveres klart tomrør for trekking av kabler for tilkobling av tv og internett inn til boligen. Det er trukket rør med datakabel fra innvendig sikringsskap og ut til data punkter i alle oppholdsrom, samt fra innvendig til utvendig sikringsskap. Abonnement for tv -og internett må bestilles av kjøper.

TILVALG OG ENDRINGER
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING
Boligene varmes opp med varmekabler i hele første etasje, og samtlige baderom. Peisovn og panelovner.

ENERGIMERKING
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Energimerke for seksjonene vedlagt i salgsoppgaven er basert på areal, og beskrivelse av byggematerialer/varmekilder. Avvik kan derfor forekomme ved ferdigstillelse av bygget.

EL-ANLEGG
Prosjektert som standard leveranse iht NEK400.
Punkter utover behandles som tilvalg.
Punkter – Skjult 126
Punkter ethernett - ikke oppkoblet.

RADONMÅLING
Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles

effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING
Parkering i integrert dobbelgarasje.

BODER
Integrert sportsbod med egen adkomst fra utsiden

Sameie

ORGANISASJONSFORM
Sameier har betegnelsen «Gamle Strømsvei 45B/C» og består av Gnr. 77, Bnr. 1073 i Lillestrøm kommune. Sameiet omfatter tomtegrunn i hht. Matrikkelbrev, 2 boenheter (vertikaldelt).

Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 16.06.2017. Hver seskjon har sameiebrøk =1/2 og tinglyses på eget grunnboksblad. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv. (§24.) De 2 sameiere utgjør styre for sameiet (§54.)

Som bruksenhet med enerett for hvert sameie regnes:
Som hoveddel regnes boligene.
Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomten i hht SEKSJONERINGSPLAN.

Som fellesareal regnes:
Tomtegrunn som ikke er tilleggsdel.
Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.
Fellesareal benyttes til adkomst, renovasjon/post etc. for øvrig etter styrets vedtak.
Nabotomten har tinglyste rettigheter til adkomst over sameies fellesareal

Drift og vedlikehold:
Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet.
For fellesareal svarer felleskapet.
Felles kostnader fordeles etter eierbrøk (§29.)

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter ligger vedlagt prospektet.

Økonomi

PRIS FRA - TIL
Kr. 11 200 000 - kr. 11 400 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL
Kr. 38 590 - kr. 38 590

TOTALPRIS FRA - TIL
Kr. 11 200 000 - kr. 11 438 590

OMKOSTNINGER
kr. 11 200 000,- (Prisantydning)

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5 Dokumentavgift til staten av tomteverdi kr. 37 500,-
2) Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3) Tinglysningsgebyr kr. 545,-

kr. 38 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 11 238 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Eventuell andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Estimerte kommunale avgifter for Lillestrøm kommune: (2025).
Ved stipulert forbruk regnes årsgebyrene etter boligens bruksareal (BRA). For eiendommer hvor gebyrgrunnlaget tidligere er beregnet etter leieareal, settes bruksarealet til leieareal x 1,25.

Det beregnes et forbruk på 1,2 kubikkmeter (m^3) pr. kvadratmeter (m^2) bruksareal pr. år.

FORBRUKSGEBYR FOR VANN OG AVLØP:
Alle skal betale for det vannet de faktisk bruker. Forbruket beregnes med vannmåler.

Avlesning av målt vannforbruk skal foretas hvert år. Forbruksgebyret betales à konto basert på fjorårets forbruk. Avregning skjer på 1. termin (faktura) året etter. Har du betalt for mye à konto får du tilbake penger, mens har du betalt for lite vil dette bli fakturert.

Målt forbruk etter vannmåler:
Abonnenter med vannmåler betaler a-konto (delbetaling av forventet kostnad) vann og avløp gjennom året. Vannforbruket avleses i oktober hvert år. Det er forbruket fra siste avlesning, frem til ny avlesning som danner grunnlaget for et års forbruk og som faktureres ved årsoppgjør for måleren. Forbruket brukes også som grunnlag for beregning av neste års a-konto vann og avløp. Dersom avlesning ikke blir gjort, vil det bli stipulert et forbruk basert på tidligere års forbruk. Vi anbefaler at du leser av måleren 1 gang pr. mnd. for egenkontroll. Da kan du avdekke eventuelle lekkasjer.

Det blir installert vannmåler i boligen. Prinsippet er at du ikke skal behøve å betale for mer enn du bruker. Hvis du bor alene eller har en liten husholdning som ikke forbruker så mye vann, kan du spare penger ved å installere vannmåler. Denne boligen får installert vannmåler.

Tilsyn ildsted/skorstein dersom boligen har pipeløp. Tilsyn pipeløp pr. år. kr. 556,-.

Årsbeløpet for tilsyn beregnes kun for de boenheter som har ildsted for fast brensel. Feiegebyret dekker feiing av røykkanalen og fjerning av sot. Dette gebyret tilkommer i etterkant kun dersom feiing er utført.

Renovasjon:
Alle boenheter må være tilknyttet et renovasjonspunkt, enten ved å ha egne beholdere eller være tilknyttet renovasjonsbrønner. Det er flere størrelser på de grønne renovasjonsbeholderne. Mest brukt er 140 L. Den skal normalt holde til en husstand (3-4 pers).

Restavfall 140L beholder, kr. 4 920,- inkl. mva. Abonnenter med 140 og 240 liters beholdere, kan mot tilleggsgebyr få utvidet henteavstand i henhold til §10 i renovasjonsforskriften.
Tillegg henteavstand: Kr 866 per år

Kjøper må selv besørge for å bestille renovasjon for eiendommen. Det tas forbehold om endringer i kommunen sine gjeldende satser.

INFO EIENDOMSSKATT
Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt fordi boligen ikke er tatt i bruk. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningshensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no [http://www.skatteetaten.no] eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi av ubebygget tomt hverken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

FORSIKRINGSSELSKAP
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må kjøper selv besørge villa og innboforsikring.

INFORMASJON FORMUESVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Selger
UTBYGGER

Gamle Strømsvei 45 B AS

Megler

KONTAKTPERSON

Stian Berglund
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
stian@notar.no
Tlf: 464 20 400

AVDELING

Strømmen Eiendomsmegling AS, Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN
Tlf: 638 17 000

Kjøps- og salgsbetingelser

SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntrer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntrer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER
Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtakelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen
EIERFORM
Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE
Eiendommen er avsatt til boligformål ihht. kommuneplan Lillestrøm 2023-2025. Eiendommens avkjøring omfattes av reguleringsplanen for Fv.376.1 Gamle Strømsvei Parsell stasjonsveien - Nygata, Planid 0231_254, vedtatt 30.09.1992.

Området består av småhusbebyggelse og offentlig friområde.

Det er gitt vedtak om godkjent oppføring av tomannsbolig. Det gis tillatelse til oppføring av tomannsbolig og rivning av verkstedbygning med hjemmel i pbl. § 20-3.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Lillestrøm kommune.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adkomst:
For forhold som atkomst er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Eiendommen har avkjøring direkte fra offentlig vei Akershus fylkeskommune – som veimyndighet – har i sitt brev datert 20.08.2026 vurdert at tiltaket ikke trenger ny avkjøringstillatelse, da tiltaket er i tråd med arealformålet og avkjøring er utført i tråd med regulert situasjon. Fylkeskommunen motsetter seg for øvrig ikke ny bruk av adkomsten til tomannsbolig. Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp, overvann:
For forhold som vannforsyning, avløp og overvann er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Tiltaket innebærer påkobling av vann- og avløpsledninger i grunnen på gbnr. 77/726. Det foreligger tinglyst erklæring. Overvann håndteres på egen eiendom. Som følge av tiltaket vil eiendommen får andel permeable flater på 73,9%.

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

Heftelser i eiendomsrett:
3205/77/1073:
07.02.1994 - Dokumentnr: 2011 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:965
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers redegjørelse: Tinglyst erklæring vedr veirett. Eier av 77/1073 erklærer at eiendommen 77/965 skal ha rett til kjørevei i en bredde av 5 meter over 77/1073 sin eiendom som vist på dokumentet.

30.09.1994 - Dokumentnr: 14383 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Den norske Stat v/Televerket
Rett til plassering av kiosk for teleteknisk utstyr.
Bestemmelser om avstand til bygg og nødvendig adkomstrett. Med flere bestemmelser
Megler redegjørelse: Tinglyst erklæring/avtale med gamle televerket mellom daværende grunneier og den norske stat v/Televerket. Gjelder plassering av kiosk for teleteknisk utstyr, samt adkomst. Gjelder ogs begrensninger for bygging etc i nærheten av denne.

Grunndata:
23.03.1961 - Dokumentnr: 808 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:77 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 570672 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:1073

01.01.2024 - Dokumentnr: 181755 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:1073

Eiendommens rettigheter:
14.01.1964 - Dokumentnr: 125 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:35
Meglers redegjørelse: Eldre tinglyst avtale om rett til å oppføre garasje i en avstand av 0 meter fra felles eiendomsgrense.

25.01.1965 - Dokumentnr: 272 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:35
Meglers redegjørelse: Dokumentet er forsøkt innhentet.

11.06.2026 - Dokumentnr: 649898 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:726
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Meglers redegjørelse: Erklæring om rettighet i fast eiendom. hjemmelshaver av 77/726 gir eier av 77/1073 i Lillestrøm kommune rett til å koble seg på vann- og avløpsøedningene som går i grunnen på eiendommen 77/726 kostnadsfritt mot istandsettelse av arealene som berøres av boligen. Det gis fri adgang til eiendommen for ødvendig vedlikehold etc. Det er enighet om at hjemmelshaver skal varsles før oppstart etc,

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE
Salget følger Bustadoppføringslova:
Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Arealer:
Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmateriell og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER
Arealene er hentet fra byggetegninger datert 05.06.26. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir

forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

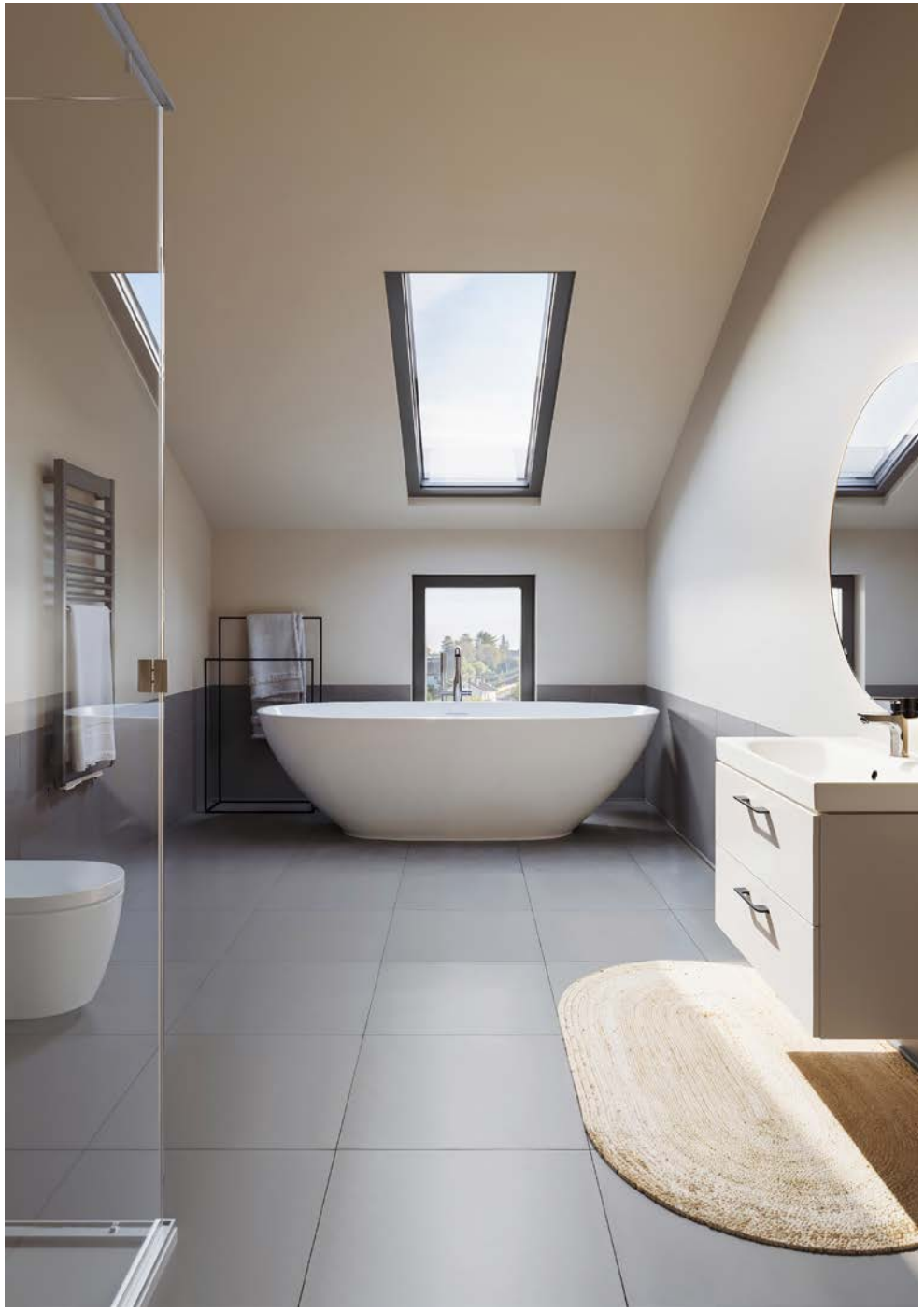
Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

OPPDRAGSNUMMER
Oppdragsnummer 23-1020/26

SALGSOPPGAVEDATO
Sist oppdatert: 18.11.2026





Illustrasjonsbilde - Bildet er ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



PLAN 1. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 1. etasje

NR.
A72-1

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

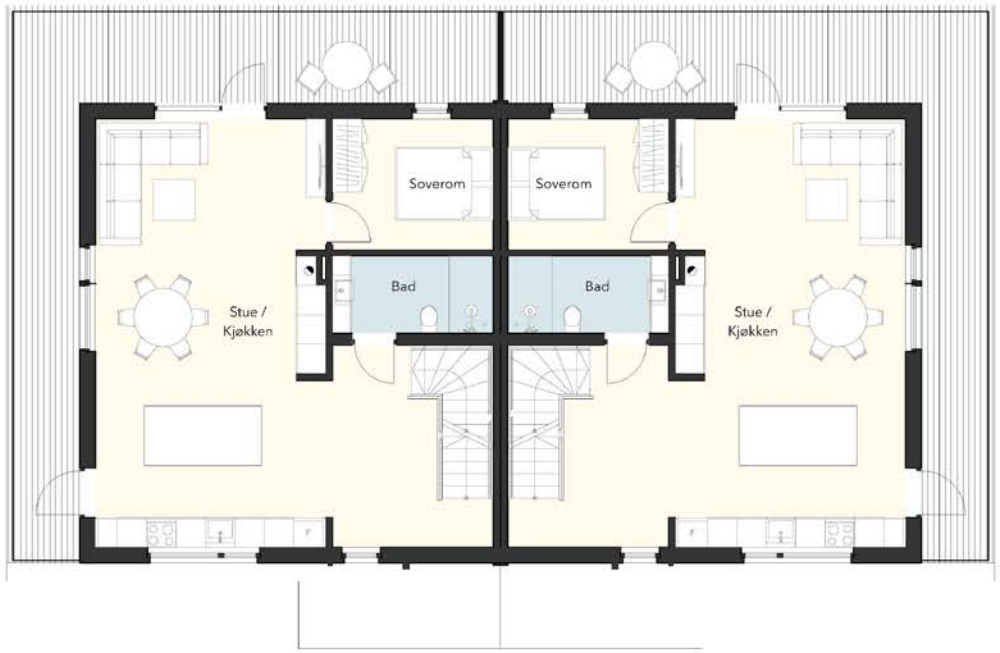
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 2. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 2. etasje

NR.
A72-2

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 3. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 3. etasje

NR.
A72-3

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

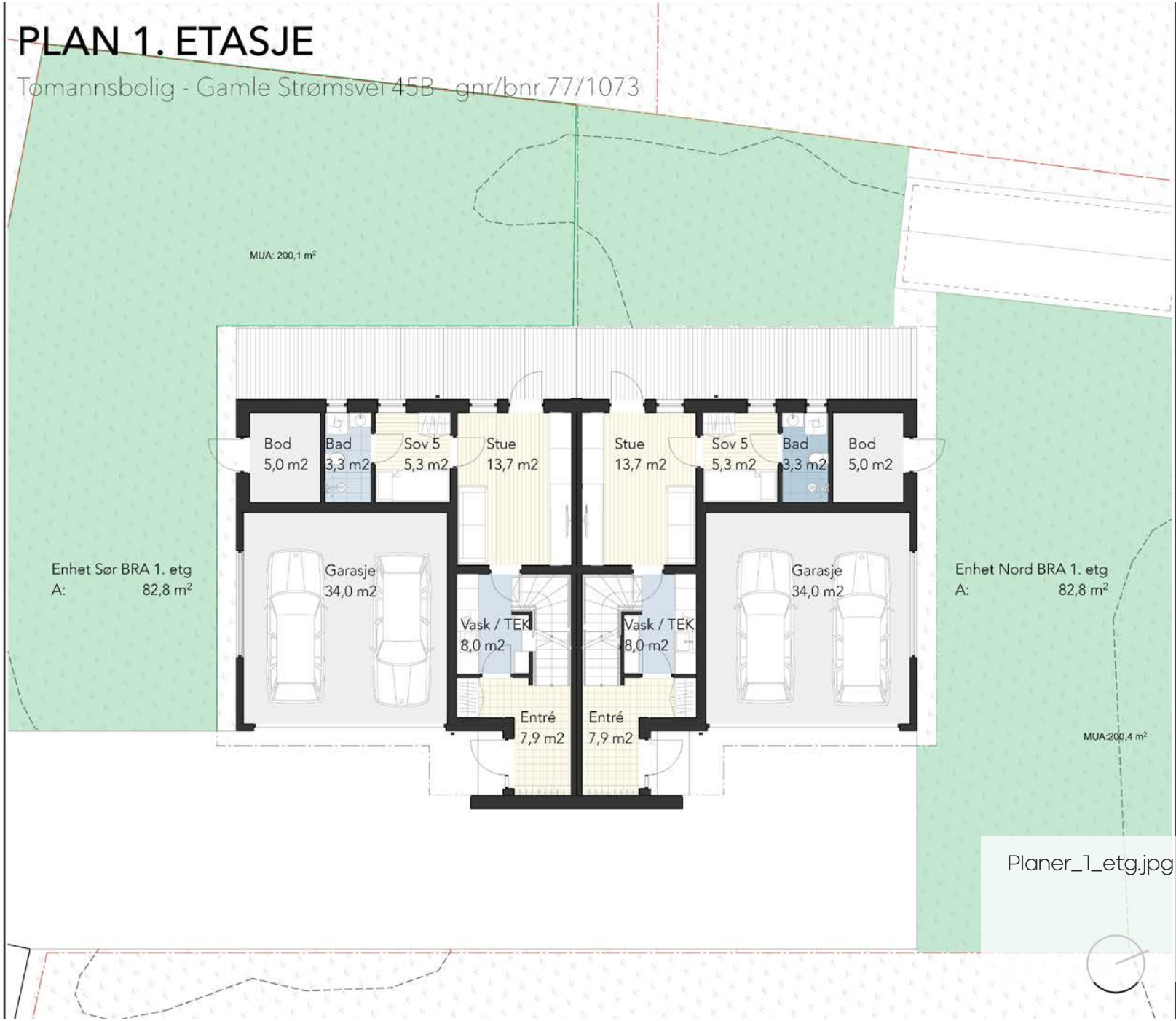
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 1. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



Planer_1_etg.jpg

NOTATER

Eiendomsgrenser

Uteoppholdsareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 1. etasje

NR.
A71-1

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

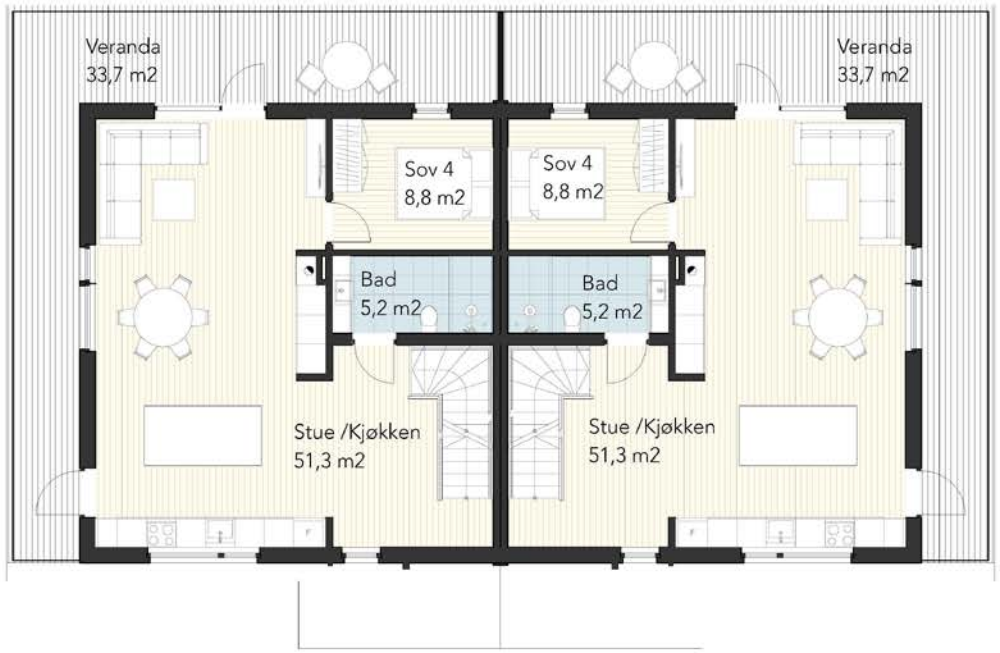
Vi tar mulighetar på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 2. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073

Enhet Sør BRA 2. etg
A: 71,2 m²



Enhet Nord BRA 2. etg
A: 71,2 m²

NOTATER

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 2. etasje

NR.
A71-2

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

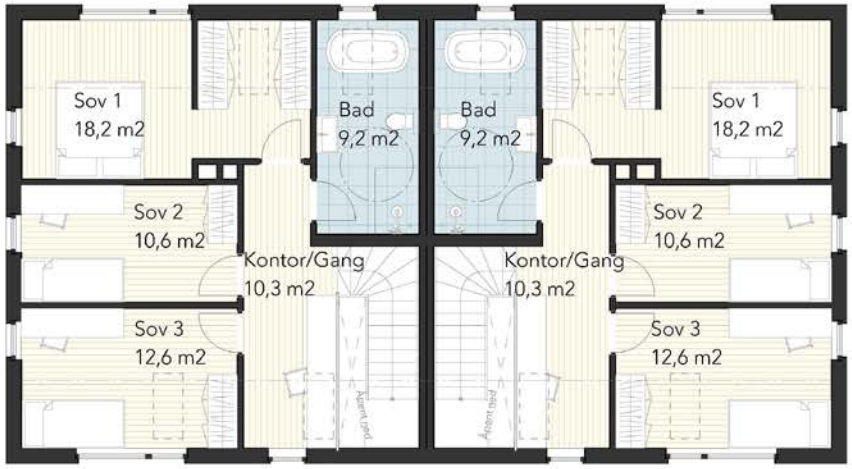
KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 3. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073

Enhet Sør BRA 3. etg
A: 56,7 m²



Enhet Nord BRA 3. etg
A: 56,7 m²

NOTATER

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 3. etasje

NR.
A71-3

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

Levende nabolag

Gamle Strømsvei 45 har en god belliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde med kort vei til Strømmen sentrum. Her har du kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. I tillegg finner du et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud kort gange fra boligen. Fritidstilbudene i nærområdet er mange. Her kan du enkelt komme deg til fotballbane, lekeplasser, skøytebane, idrettshaller etc. Du kan også finne flere treningssentre i nærheten.

Det er nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til Thon Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Strømmen sentrum og togstasjonen ligger ikke lang fra boligen. Dette gjør det enkelt å ta turen til Lillestrøm, Oslo og Lørenskog. I

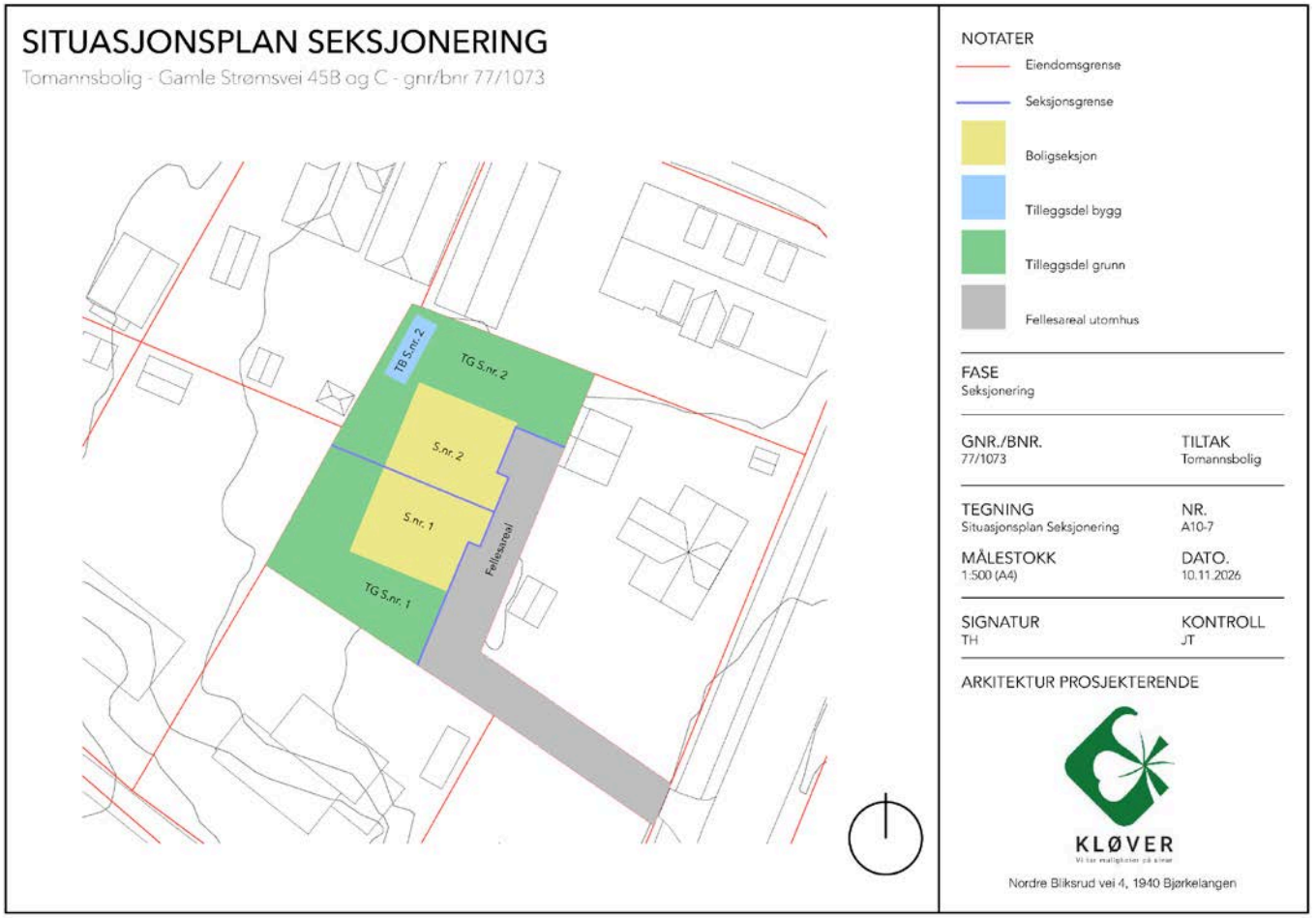


SEKSJONERING

Gamle Strømsvei 45 B og C

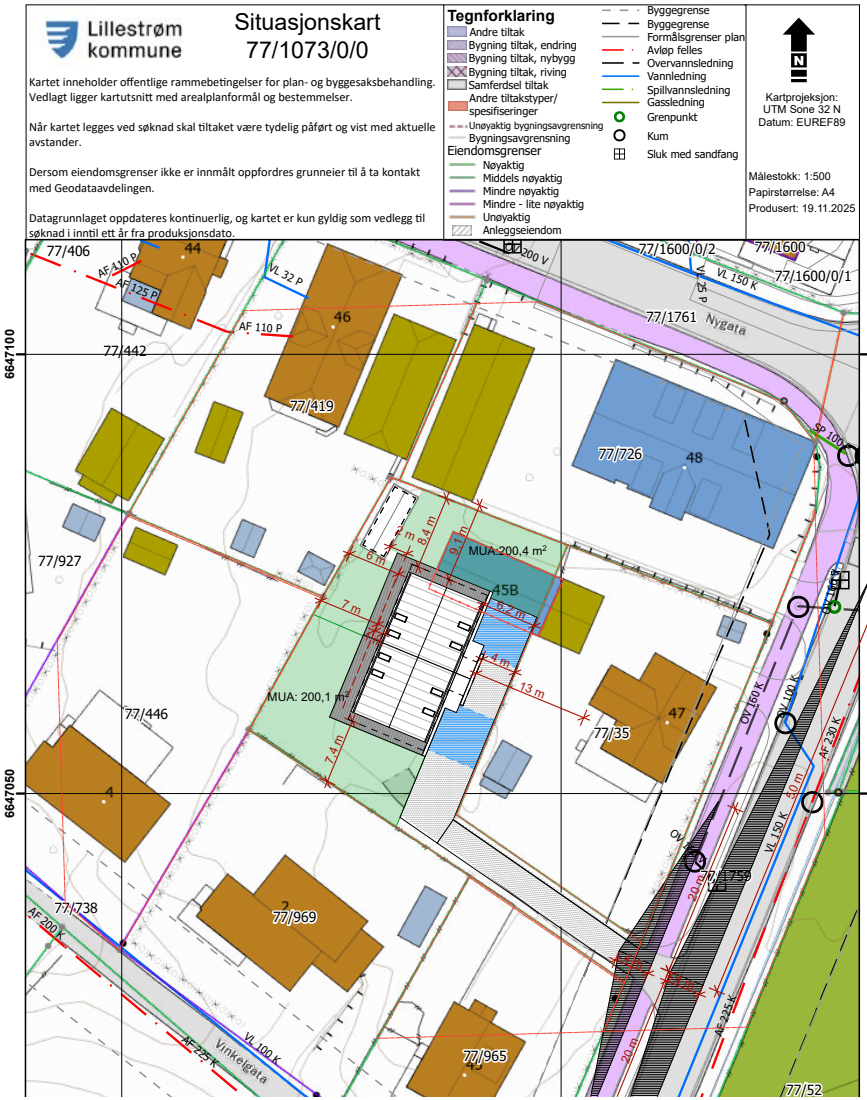
Tomannsboligen vil seksjoneres i seksjon 1 og 2 og organiseres i sameie med egne vedtekter.

Eiendommen vil bestå av felles tomt hvor hver av seksjonene får eget utbendig tilleggsareal, samt felles areal bestående av innkjøring.



SITUASJONSPLAN

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

- Eiendomsgrense
- Rives
- MUA
- Manøvreringsareal 6x6m

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Situasjonsplan

NR.
A10-1

MÅLESTOKK
1:500 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

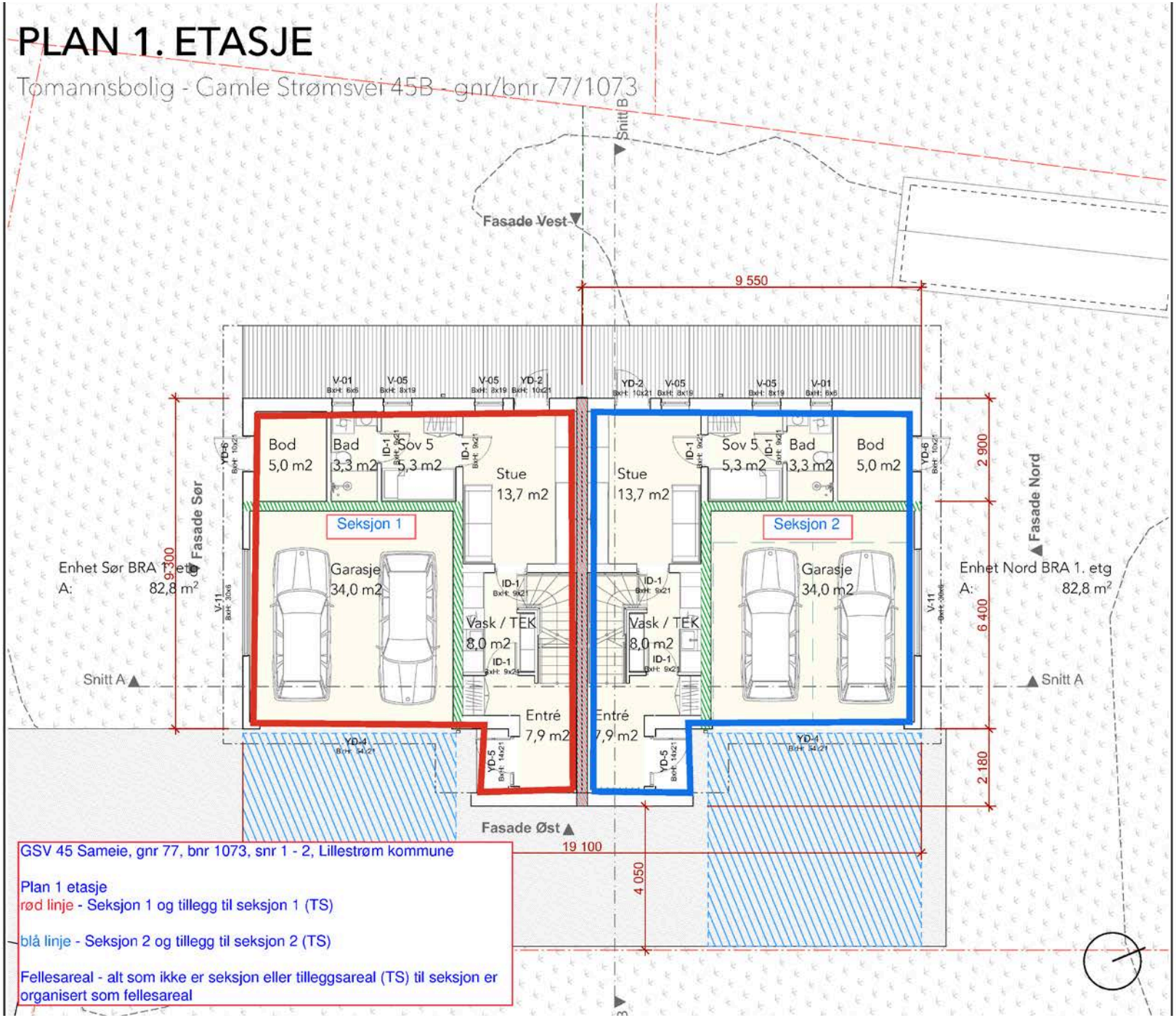
KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor
Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 1. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



GSV 45 Sameie, gnr 77, bnr 1073, snr 1 - 2, Lillestrøm kommune

Plan 1 etasje
rød linje - Seksjon 1 og tillegg til seksjon 1 (TS)

blå linje - Seksjon 2 og tillegg til seksjon 2 (TS)

Fellesareal - alt som ikke er seksjon eller tilleggsareal (TS) til seksjon er organisert som fellesareal

NOTATER

- Eiendomsgrenser
- Manøvreringsareal
- Brannskille REI30
- Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd
- Eksostett konstruksjon - skille mot garasje
- BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Justert etter brannprø, vinduer, vegg mot garasje	24.04.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 1. etasje

NR.
A20-1

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

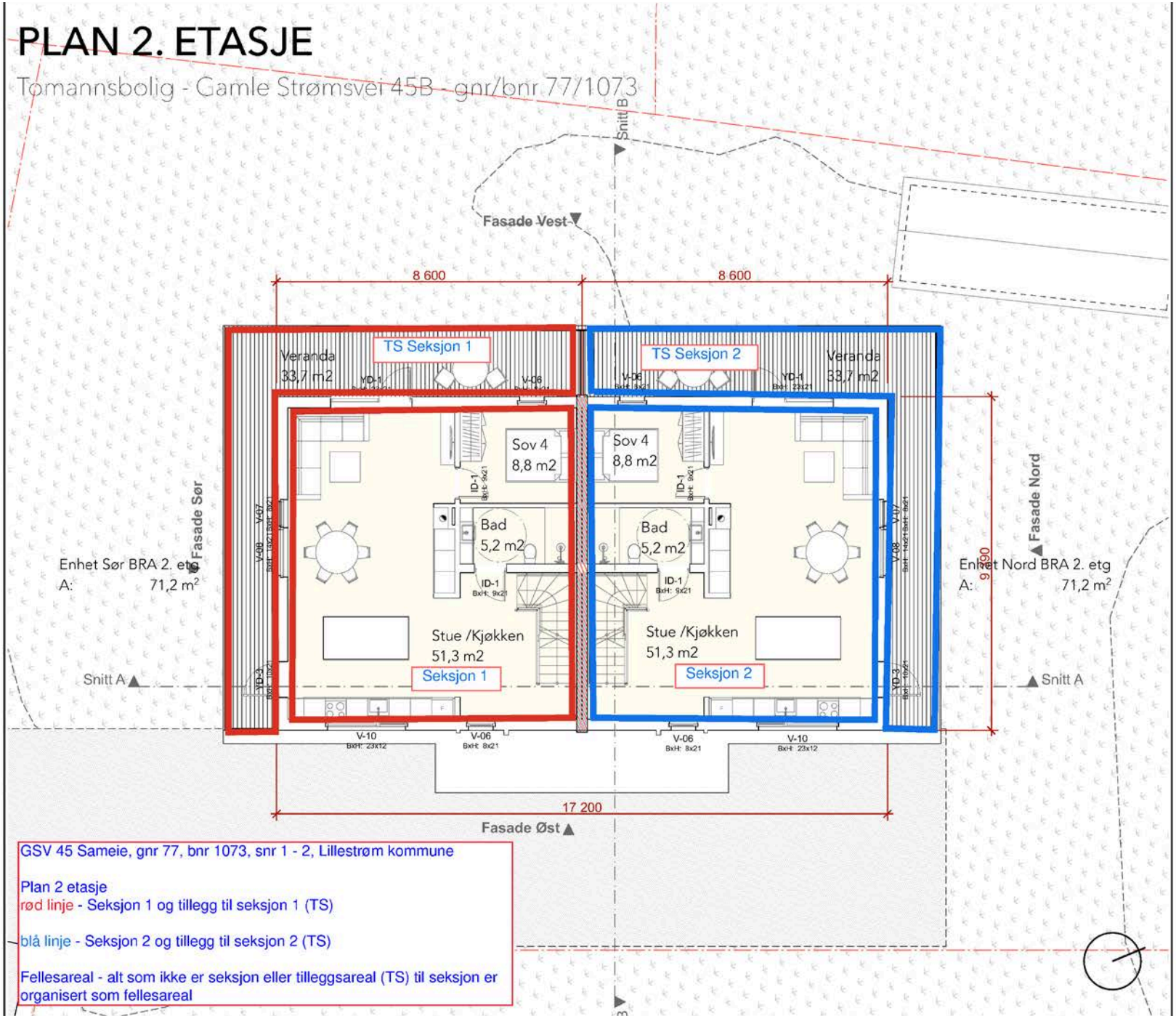
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 2. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



GSV 45 Sameie, gnr 77, bnr 1073, snr 1 - 2, Lillestrøm kommune

Plan 2 etasje
rød linje - Seksjon 1 og tillegg til seksjon 1 (TS)

blå linje - Seksjon 2 og tillegg til seksjon 2 (TS)

Fellesareal - alt som ikke er seksjon eller tilleggsareal (TS) til seksjon er organisert som fellesareal

NOTATER

- Eiendomsgrenser
- Manøvreringsareal
- Brannskille REI30
- Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd
- Eksostett konstruksjon - skille mot garasje
- BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Justert etter brannprø, vinduer, vegg mot garasje	24.04.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 2. etasje

NR.
A20-2

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

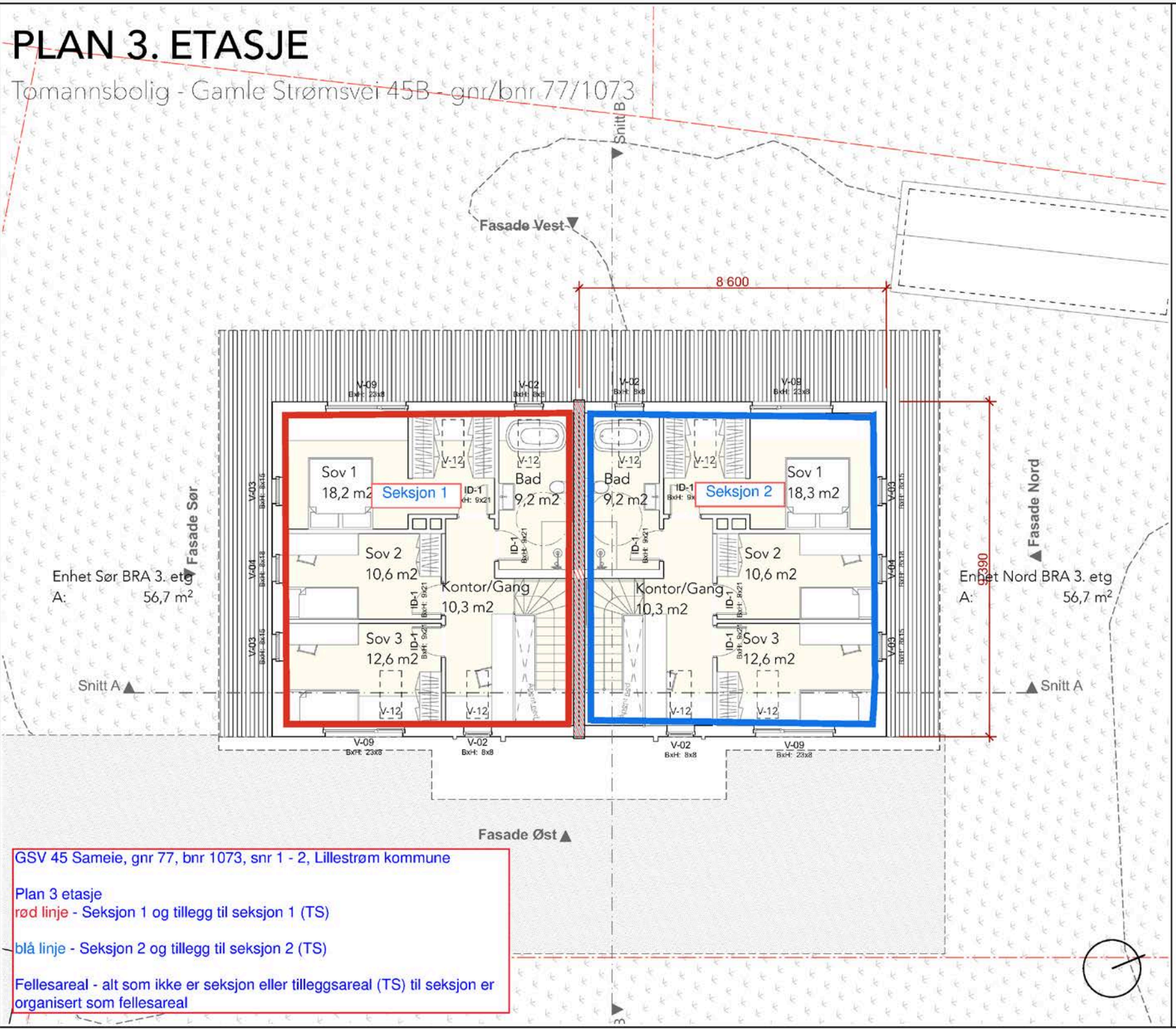
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 3. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



GSV 45 Sameie, gnr 77, bnr 1073, snr 1 - 2, Lillestrøm kommune

Plan 3 etasje
rød linje - Seksjon 1 og tillegg til seksjon 1 (TS)

blå linje - Seksjon 2 og tillegg til seksjon 2 (TS)

Fellesareal - alt som ikke er seksjon eller tilleggsareal (TS) til seksjon er organisert som fellesareal

NOTATER

- Eiendomsgrenser
- Manøvreringsareal
- Brannskille REI30
- Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd
- Eksostett konstruksjon - skille mot garasje
- BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Justert etter brannkrav, vinduer vegg mot garasje	24.04.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Plan 3. etasje

NR.
A20-3

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

FASADE NORD OG VEST

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

NOTATER

GSV 45 Sameie, gnr 77, bnr 1073, snr 1 - 2, Lillestrøm kommune

rød linje - Seksjon 1 og tillegg til seksjon 1 (TS)

blå linje - Seksjon 2 og tillegg til seksjon 2 (TS)

Fellesareal - alt som ikke er seksjon eller tilleggsareal (TS) til seksjon er organisert som fellesareal

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Justert etter brannkrav, vindjuer, vegg mot garasje	24.04.2026	TH

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Fasade Nord og Vest

NR.
A40-1

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor
Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

FASADE SØR OG ØST

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

NOTATER

GSV 45 Sameie, gnr 77, bnr 1073, snr 1 - 2, Lillestrøm kommune

rød linje - Seksjon 1 og tillegg til seksjon 1 (TS)

blå linje - Seksjon 2 og tillegg til seksjon 2 (TS)

Fellesareal - alt som ikke er seksjon eller tilleggsareal (TS) til seksjon er organisert som fellesareal

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Justert etter drønnord. vinduer, vegg mot garasje	24.04.2026	TH

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Fasade Sør og Øst

NR.
A40-2

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheter på alvor

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

VEDTEKTER

for

GSV 45 Sameie

Vedtektene er vedtatt [dato].

1. Navn, opprettelse og hva sameiet omfatter
Sameiets navn er GSV 45 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsvedtak [dato].

Sameiet består av 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 1073 i Lillestrøm kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet

Eksklusiv bruksrett til uteareal/hage er fordelt i samsvar med situasjonskartet som er vedlagt seksjoneringsbegjæringen.

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

2. Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Fordeling av felleskostnadene
Felleskostnader er utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer, felles forsikring, kommunale avgifter (dersom disse ikke faktureres separat per seksjon) og andre utgifter som angår fellesskapet. Slike utgifter fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken, som settes til 1/2 (eller 50 %) på hver seksjon.

4. Vedlikeholdsplikt
Innvendig vedlikehold:
Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde sin egen bruksenhet (inkludert innvendige flater, rør, ledninger og utstyr) slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre seksjonen.

Utvendig og felles vedlikehold
Utvendig vedlikehold av bygningen (tak, fasade, fundament m.m.) samt vedlikehold av felles rør og installasjoner er et fellesansvar. Tiltak og kostnader skal godkjennes av begge seksjonseiere før de igangsettes.

5. Organer og beslutning (Årsmøte)
Sameiets øverste organ er årsmøtet. Siden sameiet kun består av to seksjoner, fungerer de to seksjonseierne i fellesskap som sameiets styre. Begge seksjoner har én stemme hver på årsmøtet. Beslutninger krever at begge seksjonseiere er enige (enstemmighet).

6. Håndtering av uenigheter (Låste situasjoner)
Dersom det oppstår uenighet om nødvendig utvendig vedlikehold, påpakk fra offentlige myndigheter eller akutte skader, og sameiet blir stående i en fastlåst situasjon (1 mot 1 stemme), kan hver av eierne kreve at avgjørelsen avgjøres ved voldgift eller innbringes for Forliksrådet/bygningssakkyndig for endelig avgjørelse. Kostnadene til ekstern vurdering deles likt.

7. Dyrehold og ordensregler
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til urimelig ulempe eller sjenanse for den andre seksjonseieren. Generelle ordensregler kan fastsettes i fellesskap ved behov.

8. Endring av vedtektene
Endringer i disse vedtektene krever tilslutning fra begge seksjonseiere.

enova

Energiattest

B

Adresse	**Gamle Strømsvei 45C, 1467 STRØMMEN**
Dato for energimerking **17.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-387734**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301663233**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **1073**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **210,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,7 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **98,89**

A↑G B

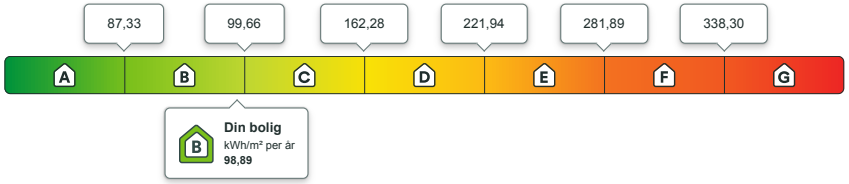
Gamle Strømsvei 45C, 1467 STRØMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **18 444,75**	kWh/m² per år **104,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Gamle Strømsvei 45C, 1467 STRØMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gamle Strømsvei 45C, 1467 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



enova

Energiattest



Adresse	**Gamle Strømsvei 45B, 1467 STRØMMEN**
Dato for energimerking	**17.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-387733**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**301663227**
Gårdsnummer	**77**
Bruksnummer	**1073**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0110**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	**2026**
Bygningstype	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal	**210,7 m²**
Oppvarmet bruksareal	**171,7 m²**
Oppvarmet etasje	**3**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet, Ved**
Ventilasjon	**Balansert ventilasjon**

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
98,89



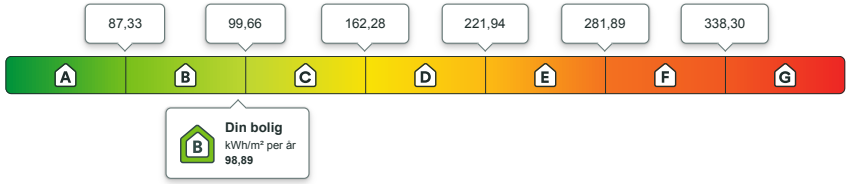
Gamle Strømsvei 45B, 1467 STRØMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 444,75	**104,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Gamle Strømsvei 45B, 1467 STRØMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gamle Strømsvei 45B, 1467 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

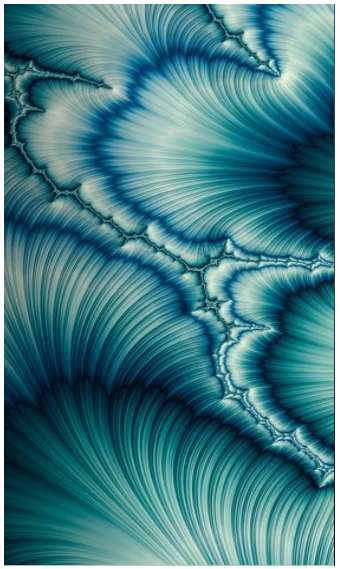
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Prosjekt : Gamle Strømsvei 45, Strømmen





DECO COLOUR OG SUPERMAT

PU MALET 19 MM MELAMIN BELAGT SPÅNPLADE

FAKTA
Hvid malet låge:

Indeklima mærke	: Certifikat nr. 095 emissionsklasse 2 med en tidsværdi på 30 dage.
Kerne	: 19 mm 80 grams Melamin belagt spånplade
Profilering	: Alle kanter er rejlet
Overflade	: Forside med 2 gange PU maling vådt i vådt oven på melaminen Bagside med 2 gange PU maling vådt i vådt oven på melaminen
Overflade kanter	: 0, 9 mm PUR limet ABS kant, malet med 2 gange PU maling

Ved Supermat, får lågen til speciel vandig PU supermat toplak oven på PU farven.

PRODUKT- & MATERIALE BESKRIVELSE
Deco colour fremstår med sine rette kanter fremstår som en moderne låge.
PU Lak (polyurethan) er diffusionslukket hvilket betyder, at der ikke kan trænge fugt eller lignende gennem overfladen. Ved PU-lak bliver væsker, cremer og andre flydende stoffer liggende på overfladen uden at trænge ind i malingen og er derfor nemmere at rengøre.

LÅGEKONSTRUKTION
Deco Colour er en låge, som er fremstillet på basis af en melamin belagt spånplade, som efterfølgende er fuldmalet. Skulle uheldet ske, og der kommer en ridse i malingen, så er der hvid melamin og hvid ABS kant under malingen, som gør ridsen mindre synlig. ABS kanten er PUR limet, som gør den resistent over for fugt og varme.

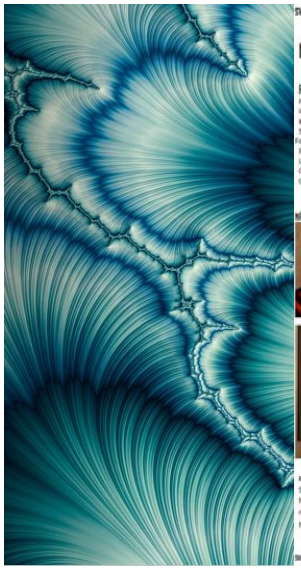
ANVENDELSE
Deco Colour es designet til brug i hele boligen fra køkken til garderobe og badeværelse. Samt som overskabs låge til Deco Colour Grebslæs.

MILJØ
Spånpladen anvendt til Deco Colour, er som udgangspunkt dansk produceret, og fremstillet primært af rent træ indsamlet på danske containerpladser, samt rest træ fra danske træksomheder.
UV-maling er miljø venlig malings type, som ikke afgiver opløsningsmidler.

Colour matet		NCS-farvenr.	Glans	SM Glans	HG
Hvid	xxxx 2101				
Sort	xxxx 2102				
Grå	xxxx 2104				
Støvblå	xxxx 2134				
StormGrå	xxxx 2137				
Havgrøn	xxxx 2138				
Stengrå	xxxx 2139				
Cementgrå	xxxx 2103				
Kanvas	xxxx 2117				
Fjordblå	xxxx 2118				

Vi tilbyr 17 gratis farger for kundene.

Colour matet		NCS-farvenr.	Glans	SM Glans	HG
Sandsten	xxxx 2120				
Keramik	xxxx 2119				
Kornmark	xxxx 2107				
Mosgrå	xxxx 2113				
Rosa	xxxx 2115				
Beige	xxxx2122				
Grege	xxxx2121				



SVANE KØKKENET

NOTES BRONZE

FAKTA

Fineret låge:	
Indeklima mærke:	Certifikat nr. 094 med en tidsværdi på 10 døgn.
Kerne:	18mm Spånplade
Spånplade Type :	SPAANDEX EN312 P1 (FSC)
Formaldehyd :	E1 godkendte spånplader
Finer type:	Europæisk ask, på latin: (fraxinus excelsior) (FSC)
Lim Type:	PVA lim
Overflade:	UV-lakering
Overflade kanter:	Sprøjte lakering

NÅR TRÆ FORENER VISUEL ELEGANCE OG FUNKTIONALITET I SMUKT DESIGN.



PRODUKT- & MATERIALE BESKRIVELSE

Svane Køkkenet NOTES forener dansk designtradition og eksklusivitet i et køkken, hvor skønhed og funktionalitet smelter sammen i arkitektonisk perfektion. Med sit tidløse design skaber NOTES rammerne for et køkken, der hæver sig over almindelighedens. NOTES i den eksklusive farve Bronze. fineret FSC certificeret europæisk asketræ.

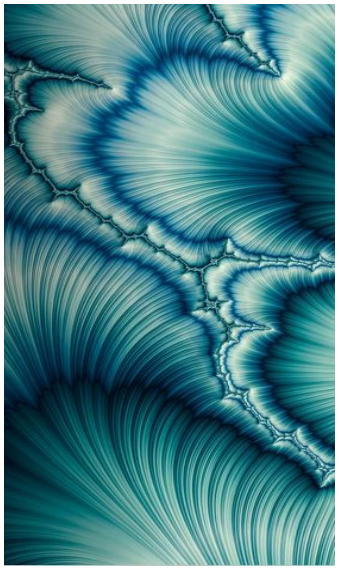
SVANE KØKKENET

SVANE.COM

SVANE KJØKKENET

Ask & Eik
5 valgfrie beis farger





SVANE KJØKKENET

LAMIANTBORDPLADER

20 OG 30MM SAMT 40 OG 60MM PLADE MED SARG

FAKTA:

Laminatbordplade har nedenstående følgende standarder:

Indfældede materialer	Certifikat nr. 166 emissionsklasse E1 med en fugtindhold 10 dages
Kerne	Spånplade
Profilering	Standard ABS kant eller påsat / overfræset samme laminat
Overflade	HPL laminat i tykkelse fra 0,6 til 0,9mm alt efter type
Overflade kant	ABS plast, Laminat (40 og 60mm) eller Samme laminat
Hygiejne /slidstyrke	EN 1186/ EN 13329
Dampgennemgang op til	EN438
Slagmodstand op til	EN438
Lys ægthed	EN438
Ridsefasthed	EN438

LAMINAT ER

Mest et modtagelige
Praktisk
Slidstærkt
Ikke stort udvalg af
dekorer og overflader
MPL er forkortelse af:
High Pressure Laminates

PUR LIM

Limen er varmebestandig op til 150° og med til 35°
PUR lim er ved påføring med 100% tørstofindhold den ikke er reaktionsfast, hvorfor den med varme, vand eller opløsningsmidler.

EGENSKABER FOR LAMINAT

Laminatbordplader er et af de hyppigste valg til bordplade, når der renoveres eller bygges nyt, da det giver mulighed for at vælge en bordplade, der matcher resten af køkkenet, eller er en fuldstændig kontrast. Laminatbordplader er noget af det mest praktiske og alsidige til køkkenet. Laminatbordplader kan afhængig af pladetykkelse og kvalitet give meget forskellige og individuelle udtryk. Igår fra det lette sammenslår med en 20mm plade til det dominerende kraftige udtryk med en 60 mm tyk plade..

Vi har omkring 60 forskellige laminater tilgængelige i vores sortiment, samt forskellige kanttyper og profiler.

Tolerancer

Tykkelse: +/- 2 mm
Længde og dybde +/- 2 mm
dette gælder også alle former for udskæring.
Retning: +/- 2 mm - v/ 620 mm dybde

SVANE.COM

SVANE KJØKKENET

LIVET ER IKKE SÅ FIRKANTET

SVANE KJØKKENET

Kan velge gratis imellom de som
Starter på BP9xxx



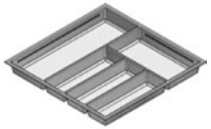


SVANE KJØKKENET



Moduler og tilbehør



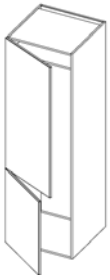


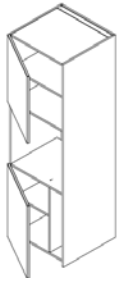


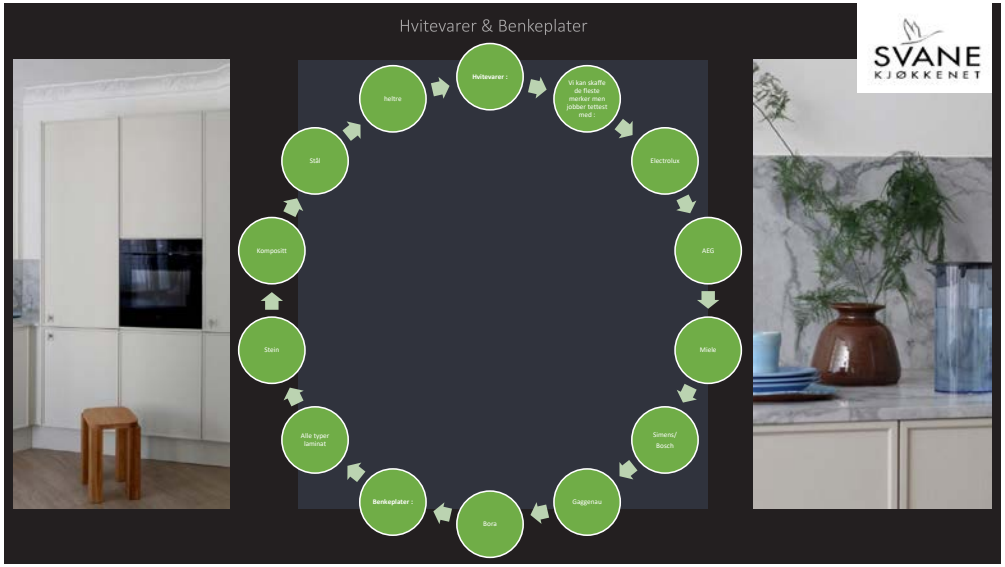












SIEMENS

iQ100, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort
HB010FBA1



Ovn med praktisk hurtigstart-funksjon som reduserer steketiden.

- ✓ 3D hotAir Plus: Jevn varmedistribusjon på inntil tre nivåer samtidig, for garantert fremragende resultater..
- ✓ fastPreheat: ønsket temperatur oppnåes raskere med effektiv hurtigstart.
- ✓ Utvidet tilgjengelighet av reservedeler

Inkludert tilbehør

1 x Kombirist, 1 x Langpanne

Ekstra tilbehør

HZ438201	Teleskopiske hylleskinner i 2 nivåer
HZ438301	Teleskopskinner 3 nivåer

Beskrivelse

Teknisk data

Design:	Innbygging
Integrert rengjøringssystem:	Nei
Nisjemål (H x B x D):	575-597 x 560-568 x 550 mm
Mål:	595x594x548 mm
Emballasjemål (H x B x D):	680 x 660 x 680 mm
Materialet på kontrollpanelet:	metall lakkert
Dørmateriale:	Glass
Vekt:	31.5 kg
Nettovolum ovn:	66 l
Type av varmeelement:	Varmluft skånsomt, Varmluft, Konvensjonell varme, Varmluftsgrill, Stor vario-flategrill
Temperaturregulering:	Mekanisk
Lengden på strømledningen:	120.0 cm
EAN-kode:	4242003975329
Antall ovnsrom - (2010/30/EU):	1
Energiklasse:	A
Energy consumption per cycle conventional (2010/30/EC):	0.98 kWh/cycle
Energy consumption per cycle forced air convection (2010/30/EC):	0.79 kWh/cycle
Energieffektivitetsindeks (2010/30/EU):	95.2 %
Tilkoblingsgrad:	3300 W
Sikring:	16 A
Spenning:	220-240 V
Frekvens:	50 Hz
Støpseltype:	Schuko-/Gardy støpsel med jord
Inkluderte tilbehør:	1 x Kombirist, 1 x Langpanne

SVANE KJØKKENET

SIEMENS

iQ100, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm
SN616X00KF



Oppvaskmaskin med plass til 13 standard kuverter og med varioSpeed Plus for opptil 66% raskere oppvask- og tørketid: innovativ teknologi for intelligent bruk og perfeksjon i hver detalj.

- ✓ Utmerket oppvask- og tørkeresultat på inntil 66 % kortere oppvasktid med varioSpeed Plus.
- ✓ varioFlex-kurver og varioDrawer toppkurv: fleksibel og praktisk lasting med innovative kurver fra Siemens.
- ✓ infoLight: projiserer et blått lys på gulvet når programmet kjører.
- ✓ Autoprogrammet styrer hele oppvaskprosessen med et stråfende resultat.
- ✓ Ekstrernt stillegående oppvask – Perfekt for åpne kjøkkenløsninger.

Tilbehør

SZ30BI02	Rustfrie sidelister
SZ38BI00	Connection rail for divided furniture
SZ72010	aquaStop forlenger
SZ73000	Tilbehørsett oppvask
SZ73010	Tilbehør opvask
SZ73051EU :	
SZ73056	Stålfront til helintegrerte maskiner
SZ73100	VarioBestikkurv
SZ73300	Vinglasholder for fire glass
SZ73640	Glasskurv

Beskrivelse

Energieffektivitetsklasse:	E
Energiforbruk for 100 sykluser med økonomiprogram:	94 kWt
Maks antall plasseringsinnstillinger:	13
Vannforbruk i liter per syklus med økonomiprogram:	9.5 l
Programvarighet:	3:30 t
Luftbårne akustiske støyutslipp:	46 dB(A) re 1pW
Klasse for luftbårne akustiske støyutslipp:	C
Design:	Innbygging
Høyde på avtakbar topplate:	0 mm
Mål:	815 x 598 x 550 mm
Nisjemål (H x B x D):	815-875 x 600 x 550 mm
Dybde med 90 graders åpen dør:	1150 mm
Regulerbare føtter:	Ja - fra forsiden
Maksimale justeringsmuligheter føtter:	60 mm
Justerbar sokkel:	Både horisontal og vertikal
Vekt:	37.8 kg
Bruttovekt:	40.0 kg
Tilkoblingsgrad:	2400 W
Sikring:	10 A
Spenning:	220-240 V
Frekvens:	50; 60 Hz
Reparasjonsindeks:	8.2
Lengden på strømledningen:	175.0 cm
Støpseltype:	Schuko-/Gardy støpsel med jord
Lengden på inntakslangen:	165 cm
Lengden på avløpslangen:	190 cm
EAN-kode:	4242003964699
Type installasjon:	Helintegrert

SVANE KJØKKENET

SIEMENS

iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel KI87VNSE0



E

GS68ZR00 :	
RSGBZR00	Bottle Rack
RSGGZM00	Butter box

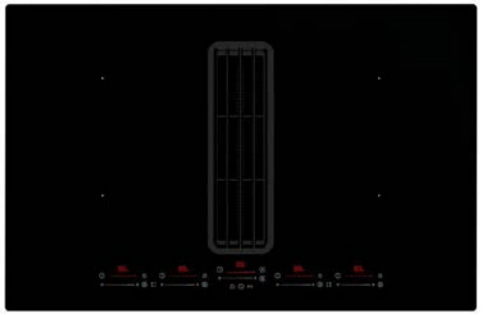
Integrert kombiskap med lowFrost for mindre avriming

- ✓ LED-lys: kraftig, jevn belysning som hjelper deg å få raskere oversikt over kjøleskapsinnholdet ditt.
- ✓ autoAirflow – Jevnere kjøling gir lengre holdbarhet for fersk mat.
- ✓ Ekstra sterke og med sikkerhetsglass som er lett å vaske: safetyGlass-hyller.
- ✓ Fresh – Praktisk oppbevaring av frukten og grønnsakene dine.
- ✓ lowFrost: mindre isdannelse og raskere avriming.

Energieffektivitetsklasse:	E
Gjennomsnittlig årlig energiforbruk i kilowattimer i året (kWh/a):	216 kWh/annum
Summen av volumet i fryserom:	70 l
Summen av volumet i kjølerom:	200 l
Luftbårne akustiske støyutslipp:	35 dB(A) re 1pW
Klasse for luftbårne akustiske støyutslipp:	8
Design:	Innbygging
Dekorramme med plate:	Ikke mulig
Høyde:	1772 mm
Apparatets bredde:	541 mm
Dybde:	548 mm
Nisjemål (H x B x D):	1775 x 560 x 550 mm
Vekt:	51.5 kg
EAN-kode:	4242003945735
Sikring:	10 A
Dørhengsling:	Høyre, kan hengsles om
Spenning:	220-240 V
Frekvens:	50 Hz
Lengden på strømledningen:	230.0 cm
Antall kompressorer:	1
Antall uavhengige kjølesystemer:	1
Integrert ventilator i kjøledelen:	Nei
Kan hengsles om:	Ja
Antall justerbare hyller i kjøleskapet:	4
Flaskehyller:	Nei
Automatisk avfrostning:	n/a
Type installasjon:	Helintegrert

SVANE KJØKKENET

Thermex



SVANE KJØKKENET

Thermex TXDDB er en innovativ 80 cm bred induksjonstopp med integrert ventilator i elegant design. Koketoppen er laget i svart glass med en stilfull svart stålrister i midten, hvor ventilatorens effektive innsugning er plassert. Under risten finner du et smart C-formet fettfilter som ikke bare sikrer optimal filtrering, men også samler opp eventuelt sølt væske. Med fem separate slider-glass touchkontroller har du full kontroll: én slider for hver kokesone og en dedikert slider for ventilatoren.

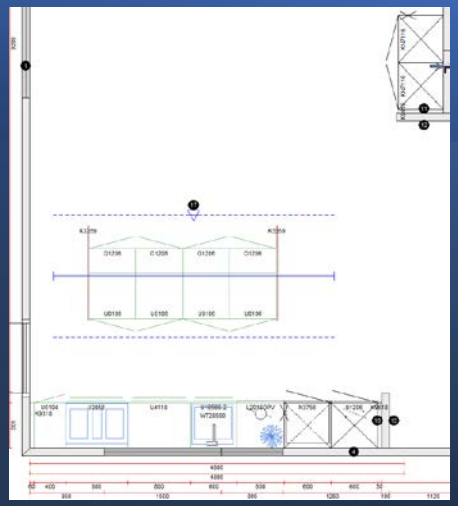
- **80 cm bred induksjonstopp i svart glass**
- **Effektiv ventilator med automatisk styring**
- **Kompakt og vanntett design (samler opptil 2 liter)**
- **Boostfunksjon og dobbel brofunksjon**
- **Enkel rengjøring og Eco-motor i energiklasse A++**


SVANE
KJØKKENET


SVANE
KJØKKENET


SVANE
KJØKKENET


SVANE
KJØKKENET
2480
800
1500
950
K9618
N1206
N3756
WT28500
L2016OPV
U18566-2
U4118
U2058
U0104
K9318
U0106
U0106
U0106
U0106
K3359
O1206
O1206
O1206
O1206
K3359



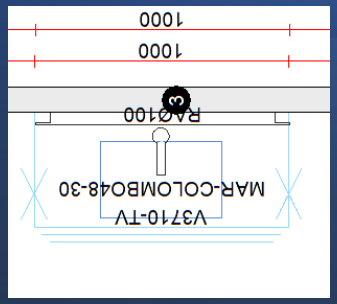
Leil nr:		Nettopris pr kjøkken	veil pris eks mva u/frakt	Antall	TOTAL
1	kjøkken moduler u/frakt	kr 67 329,30	kr 109 000,00	1	kr 67 329,30
	3 cm laminat benkeplate m/vask	kr 10 515,69	kr 15 300,00	1	kr 10 515,69
sum	kjøkken				kr 77 844,99
Hvitevarer	Simens	kr 17 500,00	kr 42 000,00	1	kr 17 500,00
Hvitevarer	Koketopp med ventilator	kr 10 400,00	kr 4 950,00	1	kr 10 400,00
Montering	kjøkken og hvitevarer	kr 20 000,00			kr 20 000,00
Frakt	Kjøkken og hvitevarer			1	kr 9 150,00
					TOTAL
	Sum eks.mva				kr 137 592,89
	Mva				kr 34 398,22
	Sum inkl. mva				kr 171 991,11

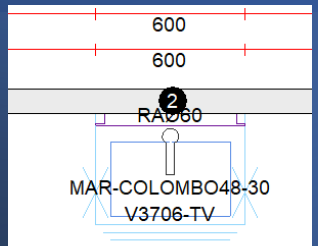
Prisen er pr kjøkken og det andre er speilvendt av denne løsningen.





BAD


1000
1000
3
RA0100
MAR-COLOMBO48-30
V3710-TV


600
600
2
RA0600
MAR-COLOMBO48-30
V3706-TV

ELEKTROINSTALLASJON

Leveransebeskrivelse

Gamle Strømsvei 45

Det leveres en komplett, standard elektroinstallasjon tilpasset boligenes funksjoner og planløsning. Installasjonen prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav i NEK 400. Leveransen omfatter blant annet følgende:

Elektrisk anlegg og stikkontakter

Det leveres skjult elektrisk installasjon med stikkontakter og øvrige elektriske punkter tilpasset boligens rom og funksjoner. Det leveres også Ethernet-punkter for tilkobling av datautstyr. Ethernet-punktene leveres uten oppkobling.

Sikringsskap og teknisk utstyr

Sikringsskap med svakstrømsfelt og fire doble stikkontakter. Det leveres komfyrvakt, ringeanlegg og fire seriekoblede 230 V røykvarslere per boenhet.

Belysning

Leveransen inkluderer 14 stk SG Jupiter Tek downlights, tre utelamper av typen SG Trio og astrour for automatisk styring av utelys per boenhet.

Oppvarming

Det leveres elektriske varmekabler i entré og på bad. I tillegg leveres totalt ni panelovner.

Garasje og sportsbod

Det levers 7 stk elektriske punkter i garasjen samt én taklampe av typen Etne i sportsboden.

Tilvalg

For spørsmål om tilvalg og eventuelle tillegg, ta kontakt med Sterkstrøm AS.

Forutsetninger og avgrensninger

- Plasseringer av elektriske punkter og utstyr er anslagsgivende. Dersom bestemte plasseringer ønskes, må disse målsettes.

Elektroarbeidene leveres av Sterkstrøm AS



a-collection

a-collection

Svart sanitær

Her finner du en rekke produkter til kjøkken og baderom med en matt svart overflate. Nå tilbyr vi dusjvegger, kjøkkenbatterier, servantbatterier, termostatbatterier, takdusjer, dusjsett og håndkletørkere med tilbehør – alle i matt svart. Fargekode RAL9004.

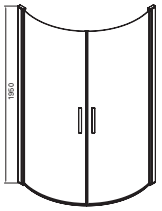


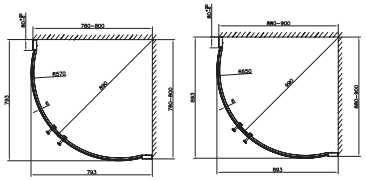
Imber II

Halvrundt dusjhjørne

- Mattsvarte profiler med 6 mm herdet, klart glass.
- Dørene kan åpnes både innover og utover, og de har også innebygd hev-senk-funksjon.
- Veggprofil klargjort for rørgjennomføring.
- Leveres enkeltvis. **OBS! For komplett hjørne må det bestilles to vegger.**
- Tilpasset for både høyre- og venstremontering.

Artikkelnr.	Mål
6311798**	800 x 800 x 1950 mm
6311802**	900 x 900 x 1950 mm







a-collection

Dusjvegg



Imber I

Rett dusjvegg høyde 1950 mm

- Mattsvarte profi ler med 6 mm herdet, klart glass.
- Dørene kan åpnes både innover og utover, og de har også innebygd hev-senk-funksjon.
- Veggprofi l som er klar for rørgjennomføring.
- Leveres enkeltvis. **OBS! For komplett hjørne må det bestilles to vegger.**

Artikkelnr.	Mål	Mål min og max	Mål lysåpning nisje Imber I
6312015	700 mm	675–695 mm	685–705 mm
6312016	800 mm	775–795 mm	785–805 mm
6312017	900 mm	875–895 mm	885–905 mm
6312018	1000mm	975–995 mm	985–1005 mm

Nisjeprofil og utforingsprofil til Imber I Black

Artikkelnr.	Produkt
6311786	Imber I Black Nisjeprofil
6311788	Imber I Black utforingsprofil



Imber II

Rett dusjvegg høyde 1950 mm

- Mattsvarte profiler med 6 mm herdet, klart glass.
- Dørene kan åpnes både innover og utover, og de har også innebygd hev-senk-funksjon.
- Veggprofil som er klar for rørgjennomføring.
- Leveres enkeltvis. **OBS! For komplett hjørne må det bestilles to vegger.**

Artikkelnr.	Mål	Mål min og max	Mål lysåpning nisje Imber II
6311825**	700 mm	675–695 mm	695–725 mm
6311828**	800 mm	775–795 mm	795–825 mm
6311832**	900 mm	875–895 mm	895–925 mm
6311842**	1000 mm	975–995 mm	995–1025 mm



Svart nisjeprofil til dusjvegg Imber II

Hvis nisjeprofilen brukes, blir justeringsmulighetene for nisjemålet cirka +/– 1 cm.
Det vil si at en 80 cm vegg kan brukes til en nisje som er 79–81 cm.

Artikkelnr. 6311813**

Utforingsprofil 1950 x 30 mm for Imber II dusjvegg

En utforingsprofil som gjør at dusjveggens bredde kan forlenges med 30 mm.
Artikkelnr. 6311812**



Stabiliseringsstag for tak og vegg til Imber rett dusjvegg

Mattsvart stabiliseringsstag for tak og vegg. Justerbart 70–120 cm. Passer alle rette dusjvegger med glasstykkelse 6–8 mm. I tillegg medfølger to plastpropper for å dekke de borede håndtakhullene i Imber dusjvegg.

Artikkelnr.	Modell	Produkt	Lengde
6311749	L2-S	Stabiliseringsstag	70–120 cm



Badekarvegg

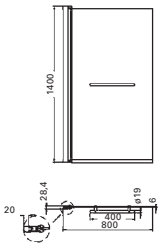


Imber II

Badekarvegg

- Matte, svarte profiler med 6 mm herdet, klart glass.

Artikkelnr.	Mål
6311843**	800 x 1400 mm





a-collection

Servantbatteri

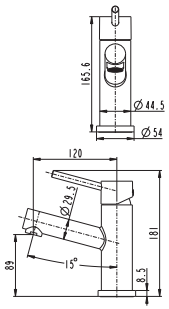


Servantbatteri Azur I mattsvart med Pop-Up bunnventil

Servantbatteri med 35 mm keramisk innsats. Leveres med tilkoblingsslanger i Soft Pex. VA- og SINTEF-godkjent.

Tekniske data
- Tilkobling tilførsel: Slange med løpemutter 3/8"
- Overflatebehandling: Mattsvart

Artikkelnr. 4225816



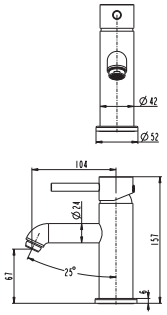


Servantbatteri Azur III mattsvart med Pop-Up bunnventil

Servantbatteri med 35 mm keramisk innsats. Leveres med tilkoblingsslanger i Soft Pex. VA- og SINTEF-godkjent.

Tekniske data
- Tilkobling tilførsel: Slange med løpemutter 3/8"
- Overflatebehandling: Mattsvart

Artikkelnr. 4225824**





Svart bunnventil Pop-up for servant, a-collection

Stilig servantventil pop-up med breddeavløp som åpnes og lukkes med et enkelt trykk på ventilen. 1 1/4" gjenge. Matt svart.

Tekniske data
- Egnet til servant: Ja
- Dimensjon: 1 1/4" gjenge
- Type: Til servant
- Utførelse: Med gjennomgående skrue.

Artikkelnr. 4225823



Svarte dekkskiver/rosetter

Ø 70 x 26 mm.

Artikkelnr. 4296714



Oppvaskbatteri

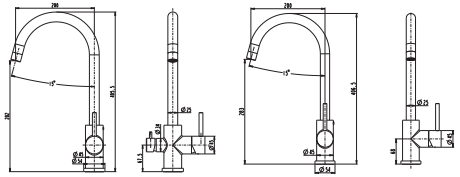


Oppvaskbenkbatteri Azur I og II med høy U-tut

Ettgrepsbatteri med 35 mm keramisk innsats. Svingbar tut. Tuten sperres til 120 grader ved å stramme skruen på baksiden av blanderen. Tut på 200 mm. Tilkoblingsslanger i Soft PEX 500 mm. Tilgjengelig i versjoner med eller uten oppvaskmaskin. Kranen til avstenging for oppvaskmaskinen dreies til siden for å åpnes, noe som gjør det tydelig om vannet til oppvaskmaskinen er på eller av. VA- og SINTEF-godkjent.

Tekniske data
- Overflatebehandling: Mattsvart
- Tilkobling tilførsel: Slange med løpemutter 3/8"
- Tut: 200 mm
- Total byggehøyde: 405 mm

Artikkelnr.	Utførelse
4228014	Kjøkkenbatteri med kran til oppvaskmaskin
4228013	Kjøkkenbatteri uten kran til oppvaskmaskin



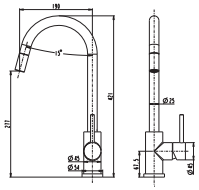


Oppvaskbenkbatteri Azur V med høy U-tut, med uttrekkbar dusjslange

Ettgrepsbatteri med 35 mm keramisk innsats. Uttrekkbar og svingbar tut maks. 70 cm. Tut på 200 mm. Tilkoblingsslanger i Soft PEX 500 mm. VA- og SINTEF-godkjent.

Tekniske data
- Overflatebehandling: Matt svart
- Uttrekkbar tut: Ja
- Tilkobling tilførsel: Slange med løpemutter 3/8"
- Tut: 202 mm
- Total byggehøyde: 425 mm
- Kran til oppvaskmaskin: Nei

Artikkelnr.	Utførelse
4228023	Oppvaskbenkbatteri Azur V med høy U-tut med uttrekkbar tut.



a-collection

Termostatbatteri

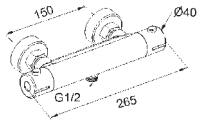


Termostatbatteri Azur 150 c/c

Slankt termostatbatteri med dusjtilkobling ½". Energisparingsfunksjon og varmtvannssperre. VA-, SINTEF- og STF-godkjent.

Tekniske data
- Senteravstand: 150 mm
- Overflatebehandling: Mattsvart
- Tilkopling: 3/4" innv.g

Artikkelnr.	Utførelse
4296712	Utløp nedover





Badekartut Azur, svart

Passer til dusjtilkobling ½" for termostatbatterier med tilkobling nede. Låses med unbrakonøkkel.

Tekniske data
- Lengde 130 mm c/c
- Overflatebehandling: Matt svart
- Tilkobling 1/2"

Artikkelnr.	Beskrivelse
4226708	Badekartut 1/2", svart

For å stenge tuten, vris denne til venstre.

Dusj- og dekkhylle



Dusj- og dekkhylle Stella II

Praktisk dusjhylle som også fungerer som dekkskive når du beholder eksisterende blandebatterifeste.

Artikkelnr.
4501568**

Tak- og hånddusjsett



Dusjsett Lux III

Lux III dusjsett svart. L = 800 mm, svart stang 25 mm, det øvre festet er fleksibelt, slik at eksisterende hull kan brukes. Hånddusj Ø110 mm med tre stråletyper og antikalk-funksjon, svart slange 1,75 meter med anti-twist-funksjon, såpekopp.

Artikkelnr. 4358014

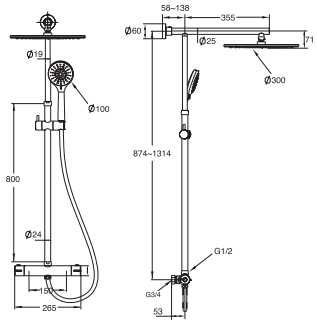
a-collection



Takdusjsett Azur 150 c/c, med termostatbatteri

Takdusjsett med 3-funksjons hånddusj og termostatbatteri med Eco-funksjon samt integrert vender for tak-/hånddusj i strømningsbryteren. Teleskopisk takdusjrør med rund takdusjsil av metall, diameter 300 mm. Justerbart veggfeste 50–150 mm ut fra vegg. Termostatbatteriet har sikkerhetssperre på 38 °C og keramisk avstenging. Innebygde tilbakeslagsventiler og smussfilter. Tilkobling 3/4" innvendig gjenge.

Artikkelnr. 4501558





Forlengelsesrør lengde 400 mm

Diameter 24 mm. Med tilkoblingsgjenge 1/2" med løpemutter. Monteres på dusj eller badekarbatteriet for å forlenge takdusjstenger.

Artikkelnr. 4501543**





a-collection Embla

Modell a-collection Embla er en elegant håndkletørker med fin overflatefinish i matt svart. Embla finnes for varmesystem eller elkolbe med bøyde, runde rør.

Artikkelnr.	Beskrivelse	Mål (h x b)	Varmeangivelse ved 50 °C
7100092**	Bøyd matt svart	750 x 510 mm	220 W

Tilbehør til varme-/håndkletørker



Elkolbe med støpsel

Artikkelnr.	Modell	Farge	Effekt Watt	Utførelse
7100093**	MOA	Matt svart	300	Termostat, tidsur og 1,5 meter kabel med støpsel, kapslingsgrad IPx 5.



Elkolbe for skjult tilkobling

Artikkelnr.	Modell	Farge	Effekt Watt	Utførelse
7100094**	KTX	Matt svart	300	Termostat, tidsur og allpolet bryter for skjult tilkobling, kapslingsgrad IPx 4



Ventil

Artikkelnr.	Beskrivelse
7100095**	Håndkletørkerventil for tilkobling til eksisterende vannbåret varmesystem. Tilpasset for torørssystem.

Reservedeler til takdusjsett og termostatbatteri

Artikkelnr.	Beskrivelse
4501569**	Veggfeste inkl. mellomstykker
4501571**	Dusjhode 300 mm, plast
4501561	Hånddusj, 3 funksjoner
4501559	Dusjslange, 1,75 meter
4501562	Mengderatt
4501563	Temperaturratt
4501564	Glider matt svart
4296713**	Dusjbatteri. 150 c/c term. Svart. Opp/Ned a-coll. Azur



Svarte håndtak til Fovere møbelserie

Artikkelnr.	Beskrivelse
7042115	Håndtak F. 45 cm Fovere
7042116	Håndtak F. 60, 90, 120 cm Fovere
7042117	Håndtak F. Høyskap Fovere

** = Skaffevare. Lev.tid 1-3 dager.

EMVVVS2020001. Utgivelse: September 2020. Vi forbeholder oss retten til å endre utførelsen eller spesifikasjonene uten forvarsel. Med forbehold om trykkfeil. Produksjon Boostock.

ahlsell

a-collection er et varemerke for Ahlsell
www.ahlsell.no

a-collection
– kvalitet til riktig pris

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

KLØVER RÅDGIVNING AS
Postboks 3
1941 BJØRKELANGEN
Tommy Hynne

Vår ref.:
BYGG-26/01304-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.10.2026

77/1073, Gamle Strømsvei 45B, godkjent oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 77 / 1073 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KLØVER RÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: GAMLE STRØMSVEI 45 B AS

Tiltaket gjelder	Oppføring av tomannsbolig, rivning av bygg, omlegging av VA-anlegg
BRA eksisterende	0 m²
BRA nytt	210,7 m² per boenhet
BRA total	434 m²
BYA eksisterende	116,2 m²
BYA rives	95,7
BYA nytt	210,4 m²
BYA total	230,9 m²
Grad av utnytting	24 % - BYA
Eksisterende boenheter	0 boenheter
Nye boenheter	2 boenheter
Parkeringsplasser pr. boenhet	2 parkeringsplasser

Vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av tomannsbolig og rivning av verkstedbygning med hjemmel i pbl. § 20-3.

Gyldighet
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 16.06.2026, vurdert som komplett dato 01.09.2026.

Tiltaket gjelder oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. Bygget er over tre etasjer, uten kjeller og med integrert garasje. Eksisterende verkstedbygning på eiendommen rives. Det gjøres omlegging av eksisterende VA- ledninger på eiendommen.

Plangrunnlag for behandling
- Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035, avsatt til boligformål.
- Eiendommens avkjøring omfattes av reguleringsplanen for Fv. 376.1 Gamle Strømsvei Parsell Stasjonsveien – Nygata, planid 0231_254, vedtatt 30.09.1992.

Tidligere saksbehandling
- Avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig med tilhørende dispensasjon, saksnummer BYGG-22/01879, vedtatt 02.02.2023.
- Klage på avslått byggesøknad, saksnummer KLAGE-24/01123, vedtak stadfestet 19.07.2024
- Avslag på anmodning om unntak fra plan- og bygningsloven, saksnummer BYGG-24/00976, vedtatt 05.07.2024

Nabomerknader
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader fra noen av disse.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra eiere av gbnr. 77/35, 77/969, 77/419 og 77/449
Mange av anførslene i merknadene går igjen, og oppsummeres her samlet:

1. Det vises til tidligere saker på eiendommen hvor det ble gitt avslag på tilsvarende tiltak.
2. Bygget fremstår høyt og dominerende og er ikke tilstrekkelig tilpasset omkringliggende omgivelser.
3. Det gamle bygget på gbnr. 77/35 er verneverdig og bør tas hensyn til.
4. Frykt for at bygget vil innebære bruk som hybelhus.
5. Tiltakets påvirkning på terreng er uklart da kotehøyder ikke er oppgitt.
6. Bygget er plassert oppå spillvannsleding tilknyttet gbnr. 77/35.
7. Rivning av verkstedbygning påvirker sammenbygd garasje på gbnr. 77/35.
8. Eiendommen har trang adkomst vei som vil gi problemer tilknyttet renovasjon.
9. Kløver Rådgiving AS har ikke sentral godkjenning som søker.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Søkers kommentarer til nabomerknader:
Vi viser til søkers redegjørelse til merknadene, datert 08.06.2026

1. Nåværende søker var ikke involvert i tidligere saker på eiendommen. Prosjektet er endret, og omhandler nå 2 boenheter for salg, ikke 4 til utleie, samt at tiltaket er prosjektert i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

2. Tiltaket er prosjektert i tråd med krav til høyde og størrelse i lovverk og kommuneplan. Tiltaket er vurdert å være tilstrekkelig tilpasse med omkringliggende omgivelser. Det vises til estetisk redegjørelse.
3. Koter er i etterkant av nabovarsel påført tegninger. Tiltaket medfører ingen heving av terreng.
4. Tiltaket er prosjektert med 2 boenheter som skal selges, ikke leies ut. Det er lagt til rette for en ungdomsdel med eget bad. Eventuell oppdeling av nye boenheter er søknadspliktig å må forestås av fremtidige kjøpere.
5. Bygget på gbnr. 77/35 er SEFRAK registret. Bygget har ikke noe øvrige vern, og fremgår ikke av kommunens kulturminneplan, og legger følgelig ingen konkrete begrensinger på naboeiendommene. Tiltaket er vurdert tilstrekkelig tilpasset nabobygget.
6. Det er avklart med nabo i etterkant av nabovarsel. Spillvannsledning fornyes og legges om slik at den ikke ligger under bebyggelse.
7. Ved rivning av verkstedbygget vil gavlvegg på eksisterende garasje eksponeres og istandsettes på tiltakshavers regning.
8. Eiendommen har kjørbar adkomst. Renovasjon løses enten ved innkjøring på eiendommen eller renovasjon ved vegen.
9. Sentral godkjenning er en frivillig ordning. Foretaket innehar nødvendig erfaring og kompetanse for å påta seg ansvarsrett, i tråd med krav i byggesaksforskriften.

Fullstendig redegjørelse kan leses i sin helhet i søknaden.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk
Omsøkt vertikaldelt tomannsbolig er et bygg på tre etasjer. Byggingen er har flere etasjer enn det meste av bebyggelsen i omkringliggende omgivelser, som for det meste er på to etasjer. Det finnes ingen reguleringsplan med bestemmelser om etasjeantall og tiltaket er prosjektert i tråd med kommuneplanens bestemmelser til høyde. Det skal derfor mye til for at kommunen skal kunne bruke bygningshøyden som en selvstendig avslagshjemmel i seg selv. Det må vurderes om tiltaket som en helhet er tilstrekkelig tilpasset omkringliggende omgivelser.

Majoriteten av annen bebyggelse ligger langs veiene. Byggesak ser det som noe uheldig at det føres opp et bygg som er høyere en nabobebyggelsen på en eiendom som ligger bak øvrig bebyggelse. Bygget fremstår noe dominerende og vil gi innsyn til omkringliggende bebyggelses utehusområder. Den nye tomannsboligen er likevel i småhusskala, er plassert på en boligeiendom og prosjektert i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det finnes også tilfeller av annen større og høyere bebyggelse i nærheten, slik som på eiendommen gbnr. 77/726, samt bygg på to etasjer med tilsvarende møne- og gesimshøyde. Samlet sett vurderer kommunen at tiltaket ikke i vesentlig grad bryter med omgivelsenes skala.

Bygget har pusset første etasje og vertikal trekledning i øvrige etasjer. Den horisontale delingen er med på å minske fasadens oppfattede vertikalitet noe. Bygget har knapp detaljering uten takutstikk og integrerte takrenner. Bygget har saltak med 22,8 ^{O} takvinkel. Etter kommunens vurdering er byggets formfaktorer tilstrekkelig tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Det anvendes en rekke forskjellige vindustyper, formater og størrelser. Byggets fasade og vindusplassering bærer likevel er preget av en viss form for rytme, struktur og symmetri. Med sin speilede fasade, doble garasjer og inngangsparti, leses bygget tydelig som en tomannsbolig, i tråd med sin funksjon.

Tiltaket er prosjektert med tilstrekkelig uteoppholdsareal. Arealer er plassert på tre sider rundt bygget, med en orientering og utforming som byggesak vurderer som funskjonelle. Bygget har også rikelig med verandaareal tilknyttet 2. etasje i samme retninger.

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Naturmangfoldloven
Området hvor tomannsboligen skal oppføres en delvis bebygd eiendom midt i et boligfelt, bestående av bygninger, grus og gress. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 16.10.2026 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Plassering og høyde
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tomannsboligen har en gesimshøyde på 7 m og en mønehøyde 9 m, i tråd med kommuneplanbestemmelse § 2-2.1.3, andre ledd

Tiltaket skal på det nærmeste plasseres 4 meter fra nabogrensen.

Høydeplassering definert som overkant gulv fastsettes til kote + 174,1 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst
For forhold som atkomst er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Eiendommen har avkjøring direkte fra offentlig vei

Akershus fylkeskommune – som veimyndighet – har i sitt brev datert 20.08.2026 vurdert at tiltaket ikke trenger ny avkjøringstillatelse, da tiltaket er i tråd med arealformålet og avkjøring er utført i tråd med regulert situasjon. Fylkeskommunen motsetter seg for øvrig ikke ny bruk av adkomsten til tomannsbolig.

Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp, overvann
For forhold som vannforsyning, avløp og overvann er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Tiltaket innebærer påkobling av vann- og avløpsledninger i grunnen på gbnr. 77/726. Det foreligger tinglyst erklæring.

Overvann håndteres på egen eiendom. Som følge av tiltaket vil eiendommen får andel permeable flater på 73,9%.

Uavhengig kontroll
Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Geoteknikk
Eiendommen ligger under marine grenser, der det ofte kan finnes marin leire, men utenfor kartlagte kvikkleireområder.

Geoteknisk vurdering foreligger, og sikkerheten mot kvikkleireskred er vurdert opp mot NVE's veileder 1/2019. Det er vurdert at eiendommen ikke omfattes av mulig utløp- eller løsneområde.

Støy
Eiendommen ligger delvis i støysone gul støysone.

Støyrapport med beregninger foreligger og konkluderer med at grenseverdiene for støynivå iht. retningslinje T-1442/2021 er ivaretatt. Hele eiendommen kan følgelig medberegnes som egnet uteoppholdsareal. Krav om tilgang på stille uteoppholdsareal og minste utendørs oppholdsareal vil tilfredsstilles for begge boenhetene med gjeldende plan. Det vil ikke være behov for skjermingstiltak.

Forurenset grunn
Eiendommen omfattes av arealflate for *Deponi med sikker utstrekning. Div. masser/skrot fra Fjeldhammer Bruk*, slik flaten fremkommer kartlag*et Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune.* Eiendommen ligger derimot utenfor forekomsten av forurenset grunn med navn *SK2 Nygata/Lerdalsgata***,** slik flaten fremkommer i kartlaget *Forurensning.*
Vurdering av forurenset grunn foreligger, hvor det konkluderes med at det ikke er forurenset grunn på tomta. Historiske bilder viser ingen oppfylling eller annen aktivitet på eiendommen som tilsier bruk som deponi eller forurensing. Området har så å si alltid inngått i gårdsrommet tilknyttet gården på gbnr. 77/35.

Dersom det under bygging og graving oppdages/avdekkes forurenset grunn er det krav om prøvetakning og opprydding. Der det er forurenset grunn må det utarbeides en tiltaksplan. Forurenset grunn skal godkjennes av kommunen og skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften kap.2.

Avfallshåndtering
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse
Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m^2 BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m^2 BRA, riving dersom tiltak > 100 m^2 BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Kommunens vurdering av nabomerknader
Kommunens vurdering av anførsler i innkomne merknader:

1. Tidligere tilsvarende avslåtte saker på eiendommen
   Tidligere søknader ble avslått da vilkåret for innvilget dispensasjon fra overskredet grad av utnytting ikke var til stede, samt avslag på anmodning om unntak fra plan- og bygningsloven. Rammene for tiltakene er endret siden den gang, og innebærer oppføring av en tomannsbolig med 2 boenheter for salg. Tiltaket er også prosjektert i tråd med krav i lovverk og kommuneplan og er ikke avhengig av dispensasjon. Byggesak skal vurdere hver enkelt søknad slik den er sendt inn, uavhengig av tidligere historikk. Tiltakshaver står fritt til å søke gjentatte ganger tross avslag. Det presiseres også at ansvarlig søker er et annet foretak en ved tidligere saker.

   Merknaden tas ikke til følge.

2. Byggets høyde, størrelse og tilpasning til omgivelser
   Vi viser til egen vurdering tiltakets estetiske kvaliteter, hvor vi har kommet frem til at tiltaket er prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter

   Merknaden tas ikke til følge.

3. Kulturminnehensyn til bolig gbnr. 77/35
   Byggesak kan ikke se at våningshuset er omfattet av vern som direkte påvirker anvendelsen av nabotomtene. Byggets status som registret i SEFRAK medfører ikke noe formelt vern i seg selv, og legger ikke begrensinger på omkringliggende bebyggelse. Ingen av eiendommene er omfattet av kommunens Kulturminnevernplan. Byggesak vurderer forøvrig at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser.

   Merknaden tas ikke til følge.

4. Frykt bruk som hybelhus
   Tiltaket innebærer kun oppføring av 2 boenheter. Søker har opplyst om at boligene skal selges, ikke leies ut. Dette er dog noe tiltakshaver står fritt til å bestemme etter eget ønske, da kommunen ikke direkte kan diktere bruken av bygget. Dette innebærer også at kommunen ikke kan motsette seg fremtidig bruk til utleie. Rammene for hva som er å regne som en egen boenhet er tydelig definert i lovverket, og avgjøres av byggets fysiske utforming. Eventuell fremtidig opprettelse av ytterligere boenheter er søknadspliktig.

   Merknaden tas ikke til følge.

5. Uklart påvirkning på terreng
   I sammenheng med søknadene er det sendt inn tegninger med påført kotehøyde. Både tegningene og søkers redegjørelse viser at det ikke skal gjøre heving av terrenget på eiendommen.

   Merknaden anses som tilstrekkelig imøtekommet.

6. Plassering av bygg oppå spillvannsleding tilknyttet gbnr. 77/35.
   Det skal i etterkant av nabovarsling være avklart med nabo at spillvannsleningene tilknyttet gbnr. 77/35 skal flyttes og fornyes slik at de ikke lenger ligger under ny bebyggelse. Disse endringene fremgår av innsendte stikkledningsplan og fremgår som en del av tillatelse. Det presiseres for øvrig at spillvannsledningene ligger på gbnr. 77/1073. Tiltakshaver står fritt til å anvende sin egen eiendom slik man ønsker. Dersom dette strider imot en avtale med

naboeiendommene er dette et privatrettslig forhold som i utgangspunktet ikke skal tas høyde for i byggesaken.

Merknaden anses som tilstrekkelig imøtekommet.

7. Rivning av verkstedbygningens påvirkning på gbnr. 77/35 sin garasje
   Det skal i etterkant av søknaden være avklart med nabo at gavlvegg eksponeres og eventuelt istandsettes på tiltakshavers regning i sammenheng med rivning av verkstedbygget. Det foreligger en signert avstandserklæring som gir gbnr. 77/35 rett til fortsatt plassering av garasjen inntil 0 m fra felles eiendomsgrense.

   Merknaden anses som tilstrekkelig imøtekommet.

8. Dårlig tilrettelegging for renovasjon
   Kommuneplanen har ingen relevante krav til renovasjonsløsning. Søker har bekreftet at renovasjon lar seg løse på eiendommen, da eiendommen har kjørbar adkomst for renovasjonsbil, samt at renovasjon kan løses ved Gamle Strømsvei. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger. Ivaretagelsen av renovasjon er også et byggteknisk krav som følger av TEK17 §12-12. Kommunen skal legge opplysninger om ivaretagelse av tekniske krav til grunn, jf. Pb. § 21-4, første ledd. Eventuell kontroll av dette må gjøres gjennom tilsyn utenfor byggesaken.

   Merknaden tas ikke til følge.

9. Kløver Rådgiving AS mangler sentral godkjenning
   Sentral godkjenning er en frivillig ordning – ustedt av DiBK – som bekrefter at foretaket har tilstrekkelig faglig kompetanse, kvalitetssikringsrutiner og seriøsitet. Godkjenning er ikke påkrevd for å kunne søke om ansvarsrett som ansvarlig søker. Kløver Rådgiving AS bekrefter både skriftlig og gjennom erklæring om ansvarsrett at foretaket innehar tilstrekkelig utdanning og kompetanse for å påta seg gjeldende ansvarsretter. Kommunen skal legge dette til grunn. Eventuell kontroll av dette må tas gjennom tilsyn.

   Merknaden tas ikke til følge.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.
Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av ny tomannsbolig.

Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Gebyr og informasjon:

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

Tilknytningsavgift og årsavgift
Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Det opplyses om at nybygg er pålagt å montere vannmålere.

Bygningen er tilkoblet vann og avløp.

Bygningen har skorstein for vedfyring. Et pipeløp per boenhet.

Med hilsen

Mia Løvstad
Avdelingsleder

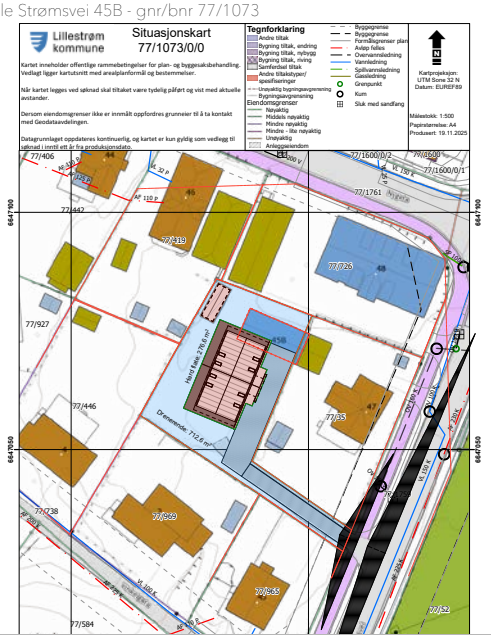
Einar Nørstegård
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
GAMLE STRØMSVEI 45 B AS, Eirik Nordeide
Olaug Marie Bakken
Jan Espen Stenhaug
Trude Rusten Stenhaug
Tore Per Bakken
Trude Kristensen

SITUASJONSPLAN

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

Eiendomsgrense

Rives

Harde flater

Drenerende flate

TETTE FLATER

Prosjektet utføres med gruslagt gårdsplass, som drenerende flate. Utenområde opparbeides med plen og virker drenerende.

Totalt utføres 73,9% av eiendommen med drenerende flate. Dette oppfyller krav til maksimalt 40% harde flater.

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Situasjonsplan harde flater

NR.
A10-2

MÅLESTOKK
1:500 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

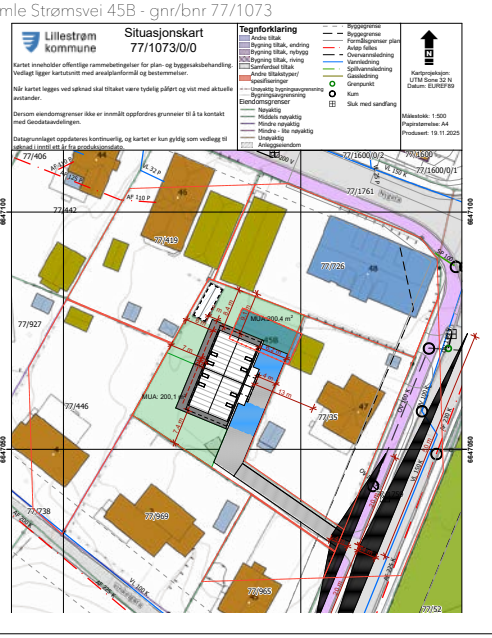
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

SITUASJONSPLAN

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

Eiendomsgrense

Rives

MUA

Masseforeningsareal 6x6m

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Situasjonsplan

NR.
A10-1

MÅLESTOKK
1:500 (A3)

DATO.
11.08.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

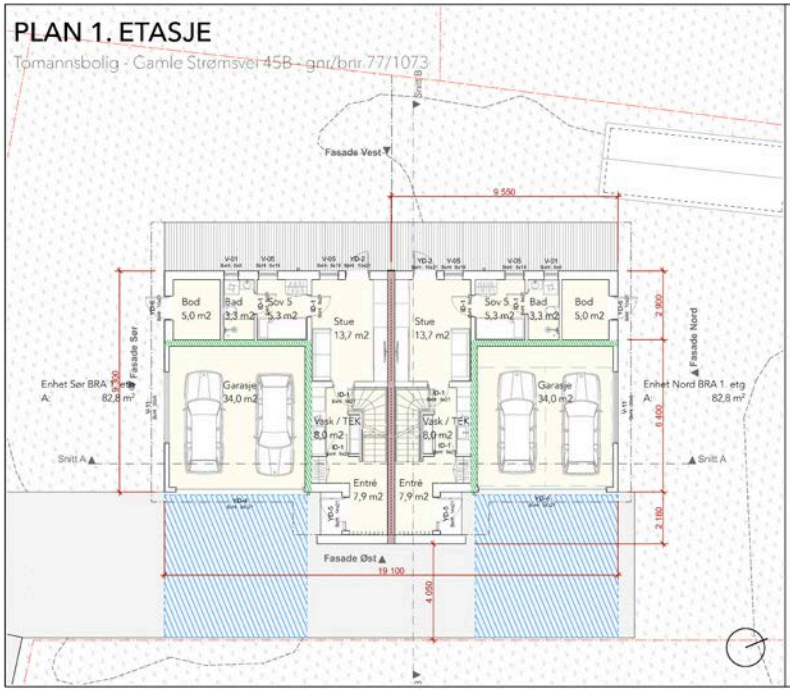
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 1. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

Eiendomsgrenser

Manøvreringsareal

Brannskille REI30

Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd

Eksosvent konstruksjon - skille mot garasje

BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lagt inn vinduer, vindusm. vegger mot garasje	9.4.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtearealet: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER	PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B AS St. Olavs gate 28 0166 Oslo	Gamle Strømsvei 45B 1467 Strømmen Lillestrøm
GNR./BNR. 77/1073	TILTAK Tomannsbolig
TEGNING Plan 1. etasje	NR. A20-1
MÅLESTOKK 1:100 (A3)	DATO. 05.06.2026
SIGNATUR TH	KONTROLL JT

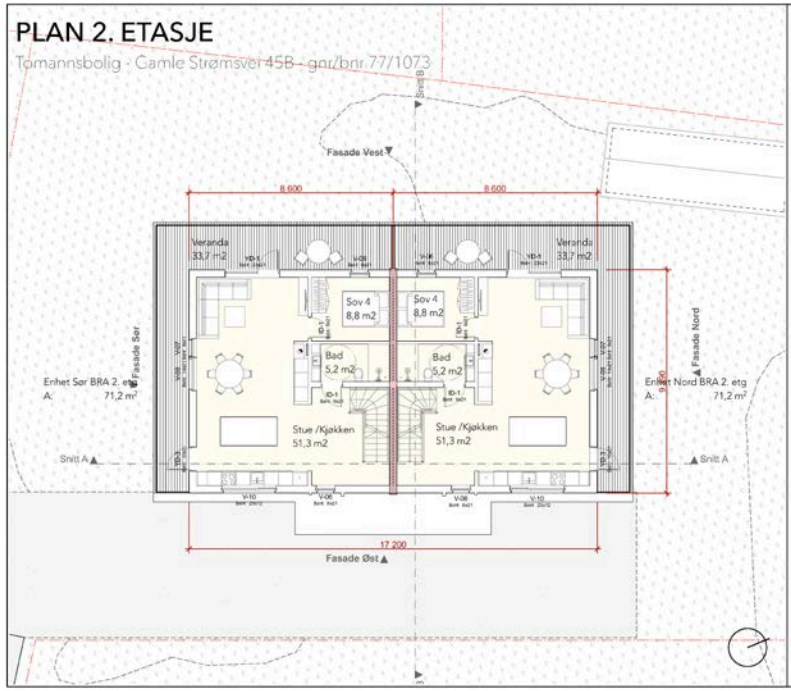
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Blikerud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 2. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

Eiendomsgrenser

Manøvreringsareal

Brannskille REI30

Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd

Eksosvent konstruksjon - skille mot garasje

BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lagt inn vinduer, vindusm. vegger mot garasje	9.4.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før omsøkt tiltak: 116,2 kvm / 12%
BYA etter omsøkt tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtearealet: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER	PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B AS St. Olavs gate 28 0166 Oslo	Gamle Strømsvei 45B 1467 Strømmen Lillestrøm
GNR./BNR. 77/1073	TILTAK Tomannsbolig
TEGNING Plan 2. etasje	NR. A20-2
MÅLESTOKK 1:100 (A3)	DATO. 05.06.2026
SIGNATUR TH	KONTROLL JT

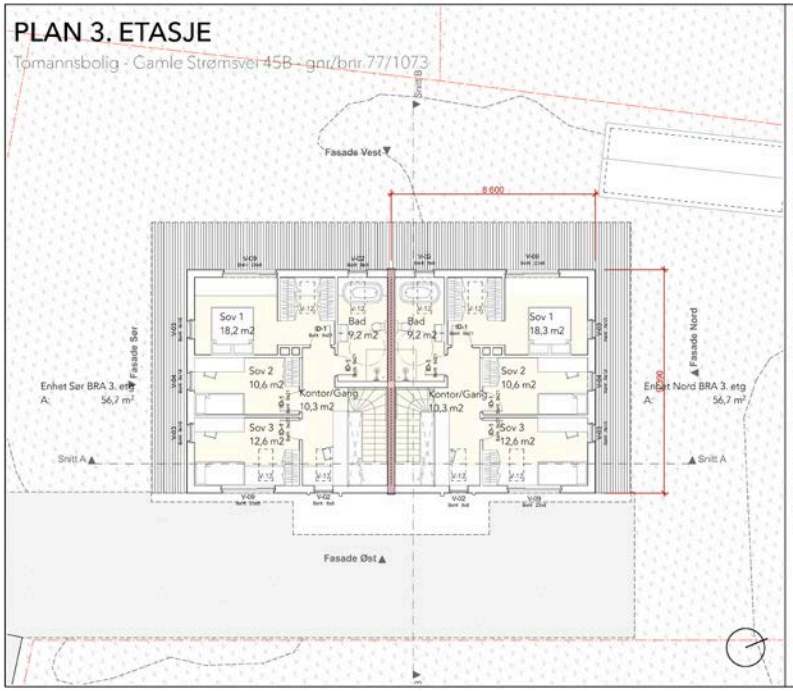
ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Blikerud vei 4, 1940 Bjørkelangen

PLAN 3. ETASJE

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



NOTATER

- Eiendomsgrenser
- Maneuveringsareal
- Brannskille REI30
- Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd
- Ekscentert konstruksjon - skille mot garasje
- BRA - Bruksareal

Areal oppgitt per rom er gulvareal. Bruksareal er oppgitt per etasje per enhet.

REVISJON

Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lagret etter innsenn. skriftlen. vegg mot garasje	04.04.2026	TH

UTNYTTELSE

BYA før ønsket tiltak: 114,2 kvm / 12%
BYA etter ønsket tiltak: 230,9 kvm / 24%
Tomtestørrelse: 963,9 kvm

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER	PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B AS St. Olavs gate 28 0166 Oslo	Gamle Strømsvei 45B 1467 Strømmen Lillestrøm
GNR./BNR. 77/1073	TILTAK Tomannsbolig
TEGNING Plan 3. etasje	NR. A20-3
MÅLESTOKK 1:100 (A3)	DATO. 05.06.2026
SIGNATUR TH	KONTROLL JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

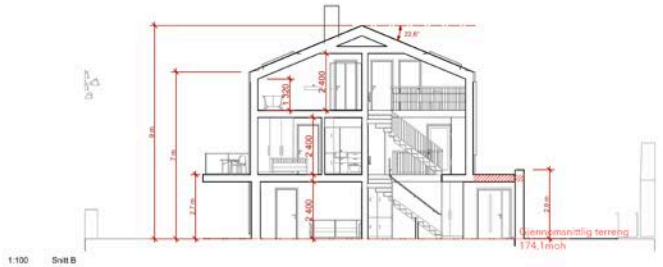
KLØVER
Vi tar muligheten på alvor
Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

SNITT A OG B

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

NOTATER

- Brannskille REI30
- Lydskille minimum lydisolasjon 55dB Rw Luftlyd og 53dB Ln,w Trinnlyd
- Ekscentert konstruksjon - skille mot garasje

REVISJON

Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lagret etter innsenn. skriftlen. vegg mot garasje	04.04.2026	TH

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER	PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B AS St. Olavs gate 28 0166 Oslo	Gamle Strømsvei 45B 1467 Strømmen Lillestrøm
GNR./BNR. 77/1073	TILTAK Tomannsbolig
TEGNING Snitt A og B	NR. A30-1
MÅLESTOKK 1:100 (A3)	DATO. 05.06.2026
SIGNATUR TH	KONTROLL JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER
Vi tar muligheten på alvor
Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

FASADE NORD OG VEST

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

NOTATER

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lorem elitre loossen, strillen, vegg mot garasje	XX.XX.2026	TH

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Fasade Nord og Vest

NR.
A40-1

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

FASADE SØR OG ØST

Tomannsbolig - Gamle Strømsvei 45B - gnr/bnr 77/1073



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

NOTATER

REVISJON

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
A	Lorem elitre loossen, strillen, vegg mot garasje	XX.XX.2026	TH

FASE
Søknad

TILTAKSHAVER
Gamle Strømsvei 45B AS
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

PROSJEKT
Gamle Strømsvei 45B
1467 Strømmen
Lillestrøm

GNR./BNR.
77/1073

TILTAK
Tomannsbolig

TEGNING
Fasade Sør og Øst

NR.
A40-2

MÅLESTOKK
1:100 (A3)

DATO.
05.06.2026

SIGNATUR
TH

KONTROLL
JT

ARKITEKTUR PROSJEKTERENDE

KLØVER

Nordre Bliksrud vei 4, 1940 Bjørkelangen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 1073	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Strømsvei 45 B, gatenr 4750 1467 Strømmen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	805 9	Stalsberg 5 Strømmen
Oppdatert:	22.10.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060201 801	Strømmen Oslo
Veiadresse:	Gamle Strømsvei 45 C, gatenr 4750 1467 Strømmen			
Oppdatert:	22.10.2026			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.03.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	963,9 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3205/77/1073	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3205/77/1073	0,0
Feilretting	Forretning: Matrikkelført:	14.11.2008 14.11.2008	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0231/Eierløs(e) teig(er) 3205/77/35 3205/77/726 3205/77/1073 3205/77/1759	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.09.1996	Mottaker	3205/77/1073	964,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	23.03.1961	Avgiver Mottaker	3205/77/35 3205/77/1073	-929,0 929,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Strømsvei 45 B	H0110	Bolig	209,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	22.10.2026
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	209,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301663227			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		82,0		82,0		90,0		90,0
H02			71,0		71,0		79,0		79,0
H03			56,0		56,0		61,0		61,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Gamle Strømsvei 45 B AS	997413970

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Strømsvei 45 C	Bolig	209,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	22.10.2026
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	209,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301663233			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		82,0		82,0		90,0		90,0
H02			71,0		71,0		79,0		79,0
H03			56,0		56,0		61,0		61,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Gamle Strømsvei 45 B AS	997413970

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Strømsvei 45 B	H0101	Annet enn bolig	69,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bergverksdrift og utvinning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.01.1961

Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.05.1964
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	69,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	69,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.01.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150958784			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				69,0	69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.08.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.08.1994
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.12.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23323303			Antall etasjer:	

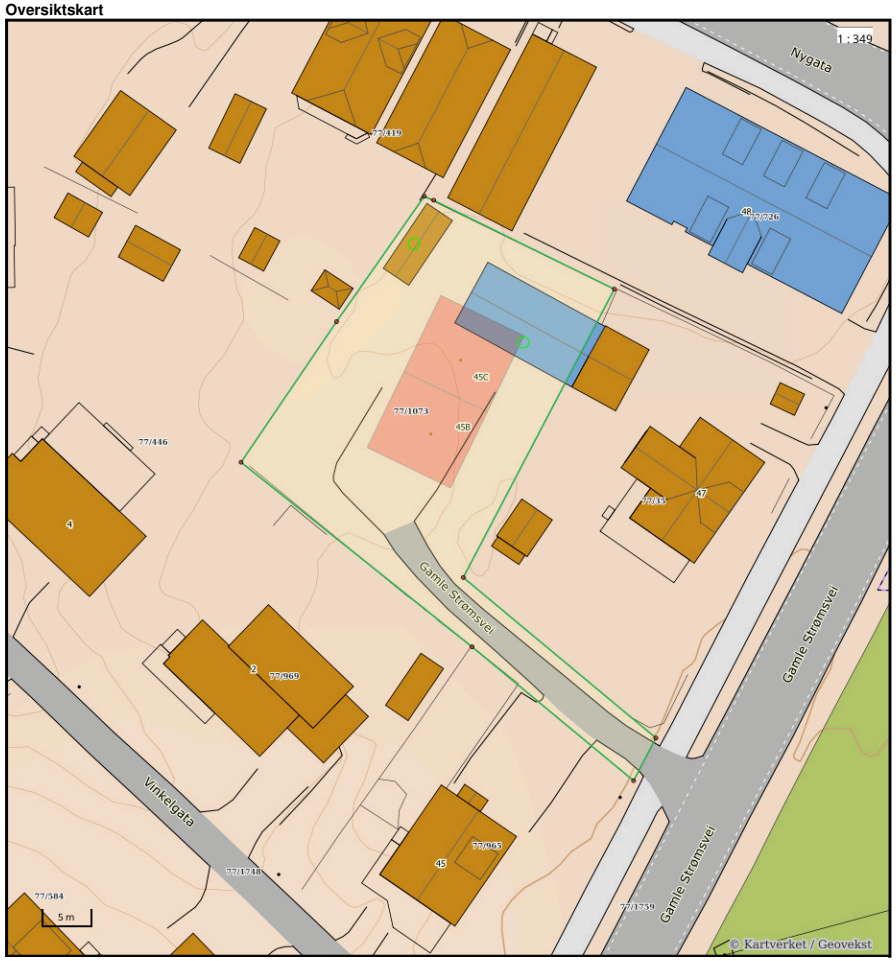
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



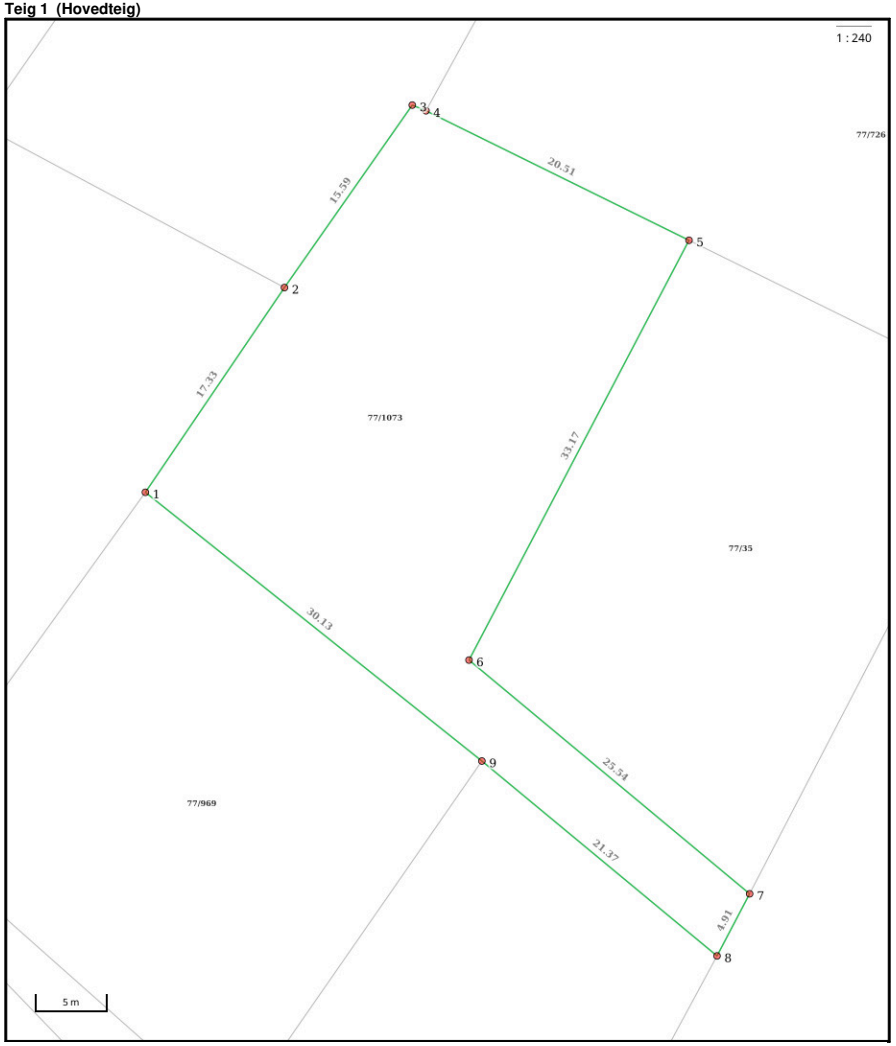
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 963,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 057,22	612 764,48	17,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 072,38	612 772,87	15,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 085,91	612 780,61	1,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 085,60	612 781,60	20,51m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 647 078,23	612 800,74	33,17m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 647 047,57	612 788,08	25,54m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 647 033,06	612 809,10	4,91m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 647 028,52	612 807,23	21,37m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 647 040,62	612 789,62	30,13m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 11.11.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1073	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Gamle Strømsvei 45B								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Nabolagsprofil

Gamle Strømsvei 45B - Nabolaget Strømmen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Stalsberghagen Linje 310, 381	1 min 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Frydenlund skole og ressurssenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	6 min 2.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 2.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

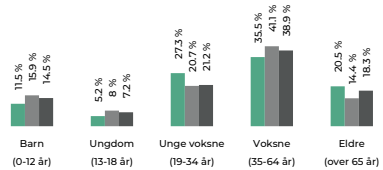
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	2 755	1 424
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	8 min 0.7 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Slynga	10 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Støynivået

Lite støynivå 81/100

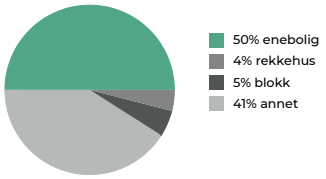
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Fresh Fitness Strømmen	12 min
SATS Lillestrøm	5 min

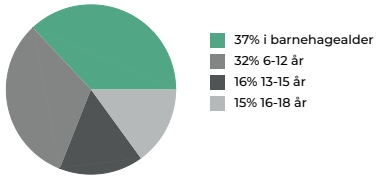
Boligmasse



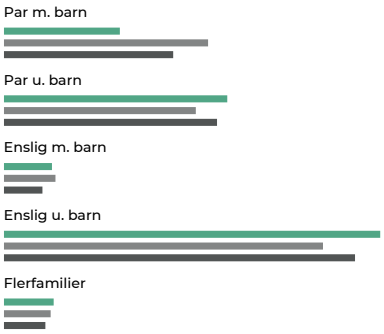
Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter	12 min
Ditt Apotek Strømmen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



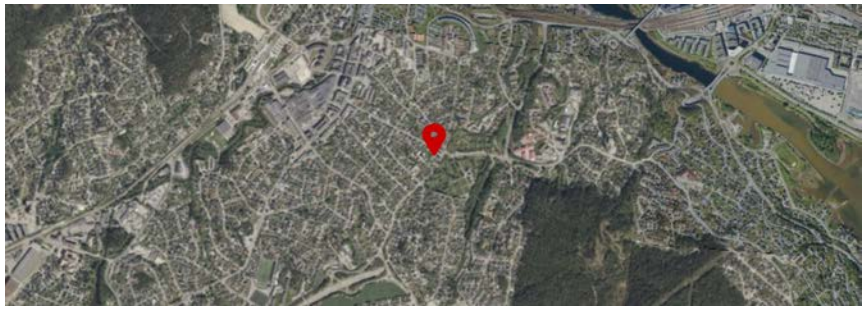
Familiesammensetning

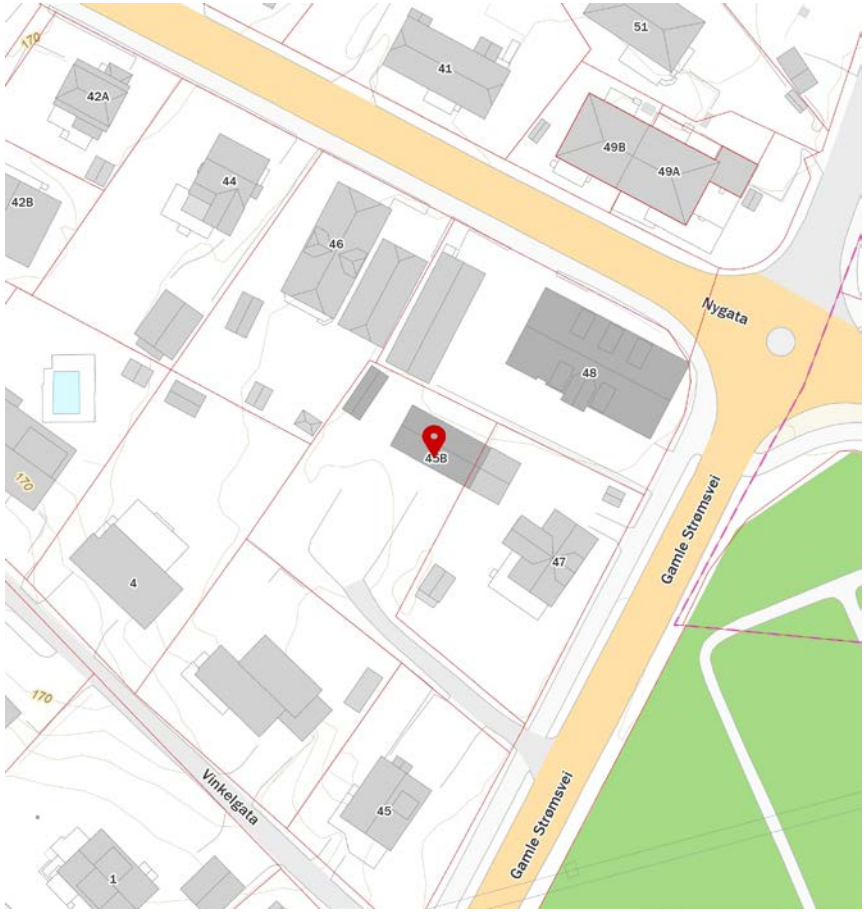


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 11.11.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1073	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Gamle Strømsvei 45B								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Kjøpetilbud på Gamle Strømsvei 45B

Gamle Strømsvei 45B, 1467 STRØMMEN, gnr. 77, bnr. 1073 i Lillestrøm kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøepsum ihht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg ☐ av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf:
E-post:
Sted, dato:
Signatur:

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf:
E-post:
Sted, dato:
Signatur:



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar