

# Stasjonsveien 23B

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 3 600 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 41/46 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Stasjonsveien 23B

Lys og attraktiv 2 roms selveierleilighet med balkong|Sentralt på Strømmen| Heis| Perfekt førstegangskjøp/utleieobjekt!

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Adresse         | Stasjonsveien 23B<br>2010 STRØMMEN |
| Prisantydning   | Kr 3 600 000,-                     |
| Omkostninger    | Kr 102 990,-                       |
| Totalpris       | Kr 3 702 990,-                     |
| Fellesutgifter  | Kr 2 541,-                         |
| BRA-i/BRA Total | 41/46 m <sup>2</sup>               |
| Eierform        | Eierseksjon                        |
| Boligtype       | Eierleilighet                      |
| Byggeår         | 2007                               |
| Soverom         | 1                                  |
| Etasje          | 2                                  |

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en lys og attraktiv 2 roms selveierleilighet beliggende sentralt på Strømmen. Perfekt leilighet for deg som vil bo sentralt.

Her bor du rett ved busstopp, togstasjon, og innholdsrike Strømmen Storsenter og et bredt utvalg av servicetilbud. I tillegg ligger leiligheten også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året.

Vi fremhever:

- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Entré med skyvedørgarderobe
- Stue med store vindusflater og utgang til balkong
- Kjøkken med ny kjøkkenbenk, vask, blandebatteri og kjøkkenvifte i 2025
- Flislagt bad med ny vask, overskap og underskap i 2025, og nye dusjdører i 2026
- Vannstopper montert i 2026
- Soverom med stor skyvedørgarderobe
- Kjellerbod 5 kvm

Velkommen

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 11  |
| Nøkkelinformasjon | 12  |
| Plantegning       | 24  |
| Vedlegg           | 26  |
| Budgivning        | 105 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning













# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningscentre med mer.

Boligen ligger også i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Boligen ligger i Strømmen sentrum med ca. 7 min. gange til togstasjonen som gir fleksibel tilgang til både Oslo, Lørenskog, Gardermoen og Lillestrøm.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på Rema 1000, Coop Prix, Kiwi eller Meny som ligger kun et par minutters gange fra boligen. Kort sagt, det meste av fasiliteter man trenger finnes rett i nærheten! Fra boligen er det kun et steinkast til Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som et av landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste bussholdeplass ligger kun 1 min gange fra boligen. Fra leiligheten tar det ca. 7 min å gå til togstasjonen. Evt. kan en spare noen minutter ved å hoppe på bussen rett utenfor leiligheten som tar deg direkte til togstasjonen. Det tar ca. 25 minutter med toget inn til Oslo, og ca. 3 minutter til Lillestrøm hvor det går direktetog og flytog som tar deg til Oslo lufthavn og Oslo S på ca. 10 min. I tillegg går det også direktebuss inn til Oslo like i nærheten. Kort oppsummert ligger denne flotte leiligheten svært sentralt til med muligheter for gode offentlige transportmidler som både buss og tog.

Fra Strømmen tar det ca. 4 min med bil til Lillestrøm, ca. 20 min til Oslo og ca. 25 min til Gardermoen.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Stasjonsveien 23B, 2010 STRØMMEN

### OPPDRAGSNUMMER

23-0061/26

### SELGER

Trang Nguyen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 77, bruksnummer 1617, seksjonsnummer 11,, ideell andel 1/1.  
i Strømsparken Sameie med orgnr.: 892748012 i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 5157 kWh.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.621 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 1621 kvm.

Sameiet har et felles indre gårdsrom opparbeidet med beplantning, prydbusker, steinbelagte arealer og felles sittegrupper.

### SAMEIEBRØK

40/4845

### TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

### BYGGEÅR

2007

## BYGGEMÅTE

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.

Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m<sup>2</sup>. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Tilstandsgrad 2 gitt:

### Vinduer-

Beskrivelse: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik: Laminering i det ene hjørnet på vinduet på soverommet har løsnet.

### Dører-

Beskrivelse: En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006.

Vurdering av avvik: Laminering i balkongdør har løsnet. Balkongdøren fra byggeår fremstår som tung å lukke, og låsemekanismen fungerer dårlig. Dette tyder på slitasje og mulig deformasjon etter mange års bruk.

### Innvendige overflater-

Beskrivelse: Overflatebehandling gulv: Parkettgulv. Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Vurdering av avvik: Det er observert sprekke dannelse i parkettgulv i stue.

### Etasjeskille/gulv mot grunn-

Beskrivelse: Støpt dekke som etasjeskille. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

### Bad-Overflater gulv-

Beskrivelse: Våtrom har flislatt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturodringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

### Bad-Sluk, membran og tettesjikt-

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Bad-Tilliggende konstruksjoner våtrom-

Beskrivelse: Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

#### Kjøkken-Overflater og innredning-

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er observert sprekkdannelse i underskapet under vasken.

#### Kjøkken-Avtrekk-

Beskrivelse: Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Vurdering av avvik: Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

#### Tekniske installasjoner-Vannledninger-

Beskrivelse: Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger. Vurdering av avvik: Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader. Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

#### Varmtvannstank-

Beskrivelse: Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er snart 20 år gammel og har snart passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja.

Beskrivelse: Kre. I 2025 har vi sett 4 sølvkre, ikke i år.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.

Beskrivelse: Iflg tidligere eier har foretatt kontroll av elektrisk anlegg 23.01.13 av Espen Horgtun Nilsen, Elsikkerhet Norge AS.

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

Beskrivelse: Kre. I 2025 delte Styret de hvite feller fra Anticimex.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Montert nye dusjdører på badet i 2026

-Montert ny vask, overskap og underskap på badet i 2025

-Montert ny kjøkkenbenk, vask, blandebatteri og kjøkkenvifte på kjøkkenet i 2025

-I 2013 ble det utført el-kontroll av elektriker bestilt av tidligere eier, utførte av Espen Horgtun Nilsen, Elsikkerhet Norge AS

-Vannstopper som var montert i februar 2026.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

Eier har ikke detaljert kjennskap til utført arbeid i regi av sameiet i perioden før egen bruk. Det henvises til sameiets styre og tilgjengelig dokumentasjon for nærmere informasjon.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Observert 4 sølvkre på badet i fjor, ikke observert i år.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger sentralt til på Strømmen i et område regulert til sentrumsformål med tilrettelegging for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Området inngår i en større plan for videre utvikling av Strømmen Øst med fokus på en urban struktur og gode byrom.

Det foreligger per i dag ingen pågående regulerings saker som direkte berører eiendommen.

Eiendommen ligger i et område registrert støypåvirkning fra nærliggende trafikk, noe som er vanlig for sentrumsnære beliggenheter.

Kopi av reguleringskart, bestemmelser og kommuneplan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007.

Anlegg med automatsikringer.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Sameiet har avtale med Telia.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger ikke garasje plass til denne seksjon.

Det er muligheter for å leie parkeringsplass via både private personer eller Time Park.

Selger leier p-plass for kr. 1200,- pr. mnd.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (sameiets) regning.

Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (sameiets) regning.

## **ADGANG TIL UMLEIE**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig ved utleie.

Selger har vært i kontakt med Utleiemegleren som har estimat utleiepris på kr. 15000 pr. måned.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen Stasjonsveien 23 A og 23 B, Støperiveien 2A, 2B, Strømsveien 45A, 45C, 45D, datert 26.01.2010.

## **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

26.01.2010.

## **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## **INNOLD**

2.etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, soverom.

Annet: Bod i kjeller på 5 kvm.

## **STANDARD**

### **ENTRÉ**

Leiligheten har en fin beliggenhet i andre etasje med adkomst via felles oppgang og heis.

Entréen fremstår som funksjonell og tiltalende med parkettgulv og lyse overflater. Det er god plass til oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe med praktisk innredning.

### **STUE/KJØKKEN**

Romslig og lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og funksjonell planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er direkte utgang til balkong – perfekt for å forlenge oppholdsrommet på fine dager. I allrommet er det parkettgulv og lyse overflater, og det er gode møbleringsmuligheter.

### **BALKONG**

Balkong på ca. 6 kvm med utgang fra stuen. Her får du en hyggelig uteplass med plass til sittegruppe, perfekt for morgenkaffen eller rolige ettermiddager. Balkongen er delvis overbygget, noe som gir gode bruksmuligheter store deler av året. Det er installert belysning og stikkontakt.

### **KJØKKEN**

Praktisk kjøkken med lys kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap, samt opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Det er installert ventilator over kokeplass. I 2025 ble det montert ny kjøkkenbenk, vask, blandebatteri og kjøkkenvifte.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Flislagt bad med gulvvarme som gir god komfort. Innredningen består av servant med under- og overskap, speil med belysning, samt dusjsone med glassvegger. Det er downlights i himling og det er opplegg for vaskemaskin, vannklosett og mekanisk avtrekk som sikrer et godt inn klima. I 2025 ble det montert ny vask, overskap og underskap, og nye dusjdører i 2026.

### **SOVEROM/GARDEROBE**

Soverom med parkettgulv og en rolig fargepalett som gir en behagelig atmosfære. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og rommet fremstår som både praktisk med god plass til seng og tilhørende møbler.

#### INNVEDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

#### HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Kjøkken/stue, bad, entré, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 600 000,-

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 2 541,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, forretningsførsel.

Herav:

Felleskostnader kr 2 459,-

Vedlikeholdsfond kr 82,-

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 911 000,- som primærbolig for 2026

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 600 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 90 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 102 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 702 990,- (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. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2008/335803-1/200 25.04.2008 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1.etg.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/320340-1/200 21.04.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/4845

2020/1901655-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0231 GNR: 77 BNR: 1617 FNR: 0 SNR: 11

2024/189152-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1617 FNR: 0 SNR: 11

#### GRUNNBOKSDATO

24.04.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Storebrand Forsikring AS

#### POLISENUMMER

9788983

#### OM SAMEIET

Sameiet består av en bygning med 71 bolig og 1 næringsseksjon. Sameiets eiendom har gårdsnr. 77 bruksnr. 1617 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 892 748 012.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Telefon 09090.

#### KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapet har ingen fellesgjeld.

#### ANDEL FORMUE

Kr. 6 750,- pr. 31.12.2025

#### SIKRINGSFOND

Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

#### FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

#### FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

## **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt.

Ved dyrehold skal det tas hensyn til andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Eier av dyret plikter umiddelbart å fjerne eventuelle etterlatenskaper på sameiets fellesarealer og fortausarealer. Eier pålegges å påse at dyreholdet ikke påfører andre beboere vesentlig ulempe.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## **BEOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Dugnad må påregnes.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### **EIERBEGRENSNING**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

30.04.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

## **MEGLER**

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

## **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 37 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 16 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler 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 meidler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklærings skjema  
Boliginformasjon  
Vedtekter  
Husordensregler  
Innkalling 01.04.25  
Energiaattest  
Nabolagsprofil

## **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

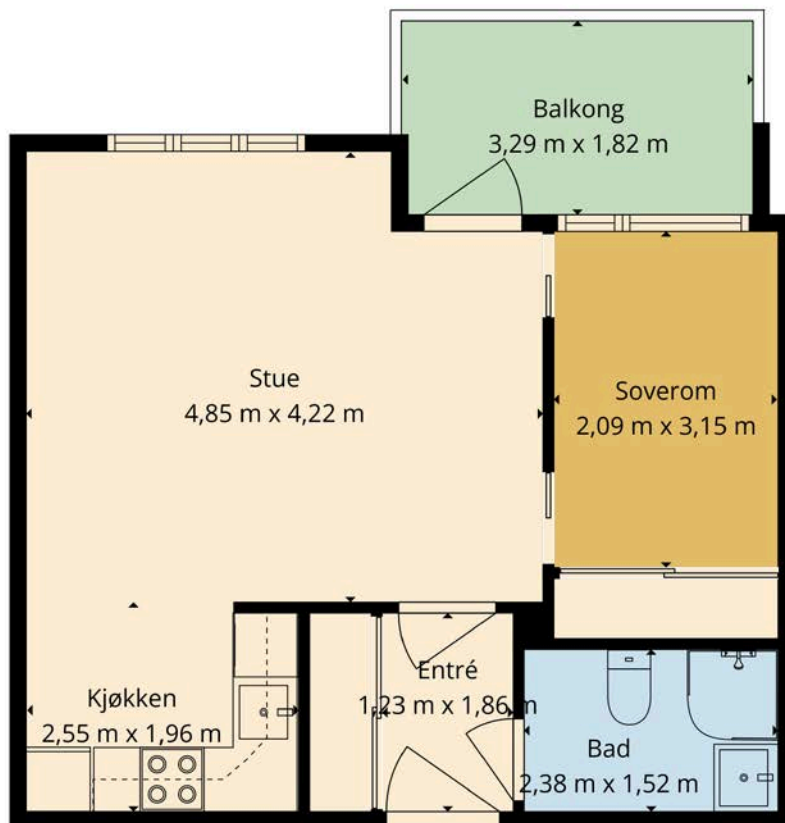
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

STASJONSVEIEN 23B

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter





Husordensregler

Innkalling 01.04.25

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Stasjonsveien 23 B, 2010 STRØMMEN  
 LILLESTRØM kommune  
 # gnr. 77, bnr. 1617, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3628

Eiendomsverdi ref nr: BL1049

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

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

Det kommenteres at kunde ikke var tilstede på eiendommen og forøvrig ikke gitt noe informasjon om boligen. Årstall er antatt byggeår.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m<sup>2</sup>. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

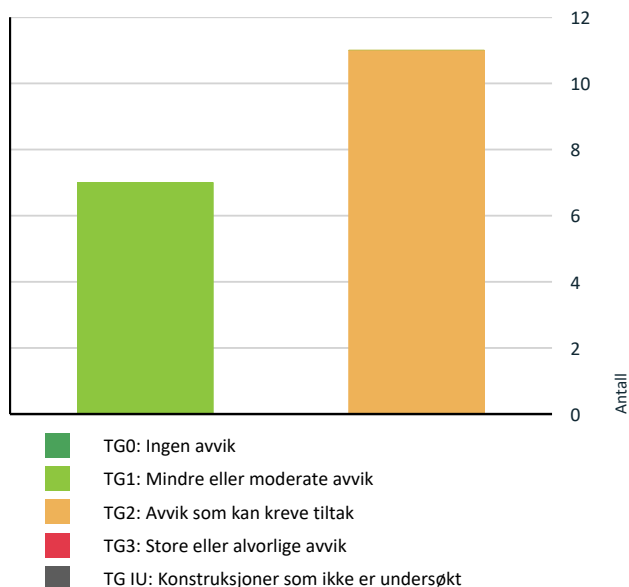
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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


## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


#### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


---

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


---

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


---

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---


-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2007

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

### 1 TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminering i det ene hjørnet på vinduet på soverommet har løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løsnet laminering kan gi redusert estetisk kvalitet og noe svekket komfort, blant annet i form av redusert innsynsskjerming eller lysfiltrering. Forholdet har normalt ikke betydning for glasset bæreevne eller tetthet, men kan indikere begynnende materialnedbrytning som over tid kan gi behov for tiltak.

Tiltak:

Eventuelt utskifting av vindusglass dersom lamineringen er integrert og ikke kan repareres separat

Videre normalt vedlikehold og observasjon av glasset funksjon

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2006

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Laminering i balkongdør har løsnet.

Balkongdøren fra byggeår fremstår som tung å lukke, og låsemekanismen fungerer dårlig. Dette tyder på slitasje og mulig deformasjon etter mange års bruk.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kontroller og juster hengslene, smør beslag og låsemekanisme, og vurder karm og dørbblad for tegn til deformasjon. Dersom slitasjen er omfattende, bør utskifting av dør eller låsemekanisme vurderes.

### Konsekvens:

Løst laminering kan gi redusert estetisk kvalitet og noe svekket komfort, blant annet i form av redusert innsynsskjerming eller lysfiltrering. Forholdet har normalt ikke betydning for glasset bæreevne eller tetthet, men kan indikere begynnende materialnedbrytning som over tid kan gi behov for tiltak.

### Tiltak:

Eventuelt utskifting av vindusglass dersom lamineringen er integrert og ikke kan repareres separat  
Videre normalt vedlikehold og observasjon av glasset funksjon

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m<sup>2</sup>. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i parkettgulv i stue.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

#### Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting)  
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis

# Tilstandsrapport

boligen har det.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

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

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

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt vegger

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

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivåert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

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

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.

Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:

Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.

Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbar fuktskader på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

## Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i underskapet under vasken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Sprekkdannelsen kan medføre redusert styrke og funksjon i skapet og gi økt risiko for videre materialnedbrytning dersom fuktbelastningen fortsetter. Forholdet har i dag hovedsakelig estetisk og funksjonell betydning, men kan over tid føre til behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.

##### Tiltak:

Kontrollere om det forekommer lekkasje eller fuktbelastning fra rør eller avløp

Utbedre eventuelle fuktkilder

Reparere eller skifte underskapet ved behov

Sørge for god ventilasjon i skapet for å begrense videre fuktpåvirkning

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### **TG 2** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Dårlig avtrekk

### Konsekvens:

Redusert luftutskifting gir dårligere innelima og økt fuktbelastning i kjøkkenet.  
Risiko for luktspredning og fettavleiringer i kanaler, som kan medføre brannfare over tid.  
Kan påvirke energibruk negativt dersom viften går kontinuerlig uten ønsket effekt.

### Tiltak:

Rengjør eller bytt filter og kontroller kanalene for blokkeringer.  
Test viftemotor og vurder utskifting dersom kapasiteten er for lav eller motoren er defekt.  
Ved eldre installasjoner: vurder oppgradering til moderne ventilator med tilstrekkelig kapasitet og eventuelt avkast til friluft.

Mulig det hjelper med rens av filtre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.  
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader.  
Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Samlestokk i himling

#### Konsekvens:

Høy risiko for skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader, redusert levetid for bygningsdeler og fare for muggvekst.

#### Tiltak:

Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringssystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Luffing og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegg. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2007

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er snart 20 år gammel og har snart passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

# Tilstandsrapport

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

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2007**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsfaglige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

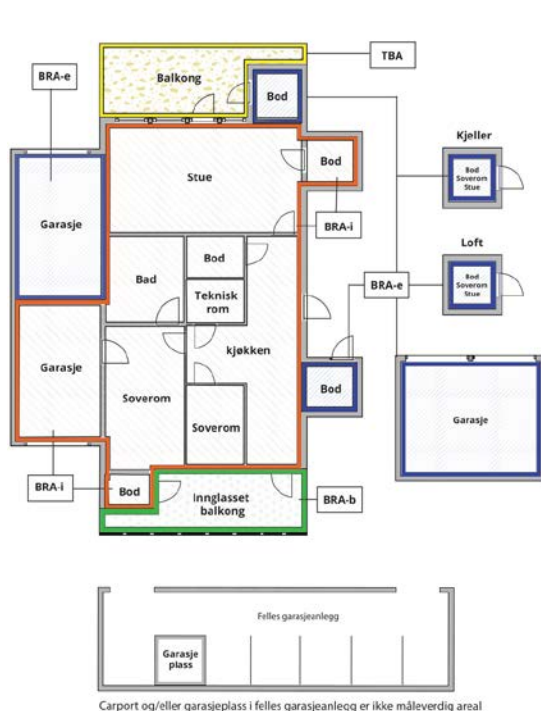
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 41                            |                             |                            | 41  | 6                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>41</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>46</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Kjøkken/stue, bad, entré, soverom |                             |                            |
| Kjeller   |                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 20.4.2026 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde            | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 77   | 1617 | 0    | 11   | 1621 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Stasjonsveien 23 B

### Hjemmelshaver

Nguyen Huyen Trang Thi

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### Eierandel

40 / 4845

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 621m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Montert nye dusjdører på badet i 2026
- Montert ny vask, overskap og underskap på badet i 2025
- Montert ny kjøkkenbenk, vask, blandebatteri og kjøkkenvifte på kjøkkenet i 2025
- I 2013 ble det utført el-kontroll av elektriker bestilt av tidligere eier, utførte av Espen Horgtun Nilsen, Elsikkerhet Norge AS
- Vannstopper som var montert Februar 2026

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

Eier har ikke detaljert kjennskap til utført arbeid i regi av sameiet i perioden før egen bruk. Det henvises til sameiets styre og tilgjengelig dokumentasjon for nærmere informasjon.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Observert 4 sølvkre på badet i fjor, ikke observert i år.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no        | 20.04.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.            | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse        | 22.04.2026 | Opplysninger på boligen                                   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring           |            | Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                           |
|---------|------------|-------------------------------------|
| 1       | 23.04.2026 |                                     |
| 2       | 29.04.2026 | Lagt til opplysninger gitt av kunde |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 13907-3628

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 25 av 26

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/BL1049>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Notar Romerike  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 23-0061/26  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Trang Nguyen  |        |
| Gateadresse   |        |
| Stasjonsveien 23B   |        |
| Poststed  | Postnr |
| STRØMMEN  | 2010   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
|   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2013   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 12     |
| Antall måneder  | 11     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalnr.   |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TN

1

Document reference: 23-0061/26

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

Initialer selger: TN

2

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Kre. I 2025 delte Styret de hvite feller fra Anticimex.

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Trang Nguyen   | ec4265dfe4df0a5ee0751<br>b7fe1e9c24ae913d195 | 28.04.2026<br>09:50:15 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0061/26

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



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.04.26  
Vår ref.: 4159 / 11  
Meglerns ref.: 23-0061/26

## Boligopplysninger

|                     |                                   |                     |       |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 11                                | <b>Bolignr</b>      | H0206 |
| <b>Boligselskap</b> | 4159 Strømsparken Sameie          | <b>Etasje</b>       | 2.etg |
| <b>Adresse</b>      | Stasjonsveien 23 B, 2010 STRØMMEN | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Trang Nguyen                      | <b>Bygningstype</b> |       |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 24.04.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje     | 2026-04      | 2026-05      | 2026-06      | 2026-07      | 2026-08      | 2026-09      |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Felleskostnader  | 2 459        | 2 459        | 2 459        | 2 459        | 2 459        | 2 459        |
| Vedlikeholdsfond | 82           | 82           | 82           | 82           | 82           | 82           |
| <b>Total</b>     | <b>2 541</b> | <b>2 541</b> | <b>2 541</b> | <b>2 541</b> | <b>2 541</b> | <b>2 541</b> |

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskap</b>          | 4159 Strømsparken Sameie (orgnr. 892748012)                                     |
| <b>Antall enheter</b>   | 72  |
| <b>Styrets e-post</b>   | stromsparken@borimail.no  |
| <b>Styreleder</b>       | Ren Jie Andy Wu (40730828)  |
| <b>Forsikring</b>       | Storebrand Forsikring AS (Polise 9788983)                                       |
| <b>Festet tomt</b>      | Nei   |
| <b>Gnr/Bnr</b>          | 77/1617   |
| <b>Dyrehold</b>         | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| <b>Forkjøpsrett</b>     | Ingen   |
| <b>Styregodkjenning</b> | Nei   |

## Skattemelding 2025

|               |             |                        |          |
|---------------|-------------|------------------------|----------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 0,00     | <b>Andre inntekter</b> | kr 88,00 |
| <b>Formue</b> | kr 6 750,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 0,00  |

## Merknader

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 9, samt informasjonsskriv vedrørende husordensreglene.

Parkering: Se vedtektene § 3.5 og 19

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Telefon 09090.

TV/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til Telia via [www.telia.no](http://www.telia.no) eller telefon 924 05 050.

## HUSORDENSREGLER FOR BOLIGDELEN

### i Strømsparken Sameie

Godkjent av ordinært sameiermøte 11.5.2009, endret 6.4.16, 15.6.20, 14.6.21 og 19.5.22.

#### **§1 - Husordensreglene**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget! Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

Seksjonseierne er ansvarlige for at leietakere er kjent med husordensreglene og at de etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiet.

#### **§2 - Eier og beboers plikter**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til sameiet. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

Eier plikter å informere styret skriftlig om personalia på eventuell leietaker senest dato for innflytting.

Eier plikter å påse at brannsikkerhet og tekniske installasjoner i egen seksjon er ivaretatt.

#### **§3 - Fellesarealer**

Alle felles inngangsdører og garasjeporter skal holdes låst.

Leking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer, herunder også heiser.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Husk at også korridorene er rømningsveier ved brann.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Seksjonseier eller leietaker er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Det er totalt røykeforbud i fellesarealene.

#### **§4 - Avfall**

Restavfall skal kastes i lukket pose i avfallssjakt. Det er ikke tillatt å kaste brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i sjakten.

Papir og papp skal kastes i containere i eget rom på anvist sted. Det er ikke tillatt å legge igjen papir/reklame ved postkassene.

Annet avfall skal leveres av den enkelte beboer til gjenbruksstasjon.

#### **§5 - Postkasser og ringeklokketablå**

Seksjonseier plikter å utstyre postkassen med skilt av ensartet type. Skiltet skal ha svart skrift på hvitbakgrunn og angi leilighetsnummer og navn. Det er ikke tillatt med håndskrevet lapp.

Navneskilt bestilles hos Romerike Låsservice, Strømsveien 48, telefon **63810101**.

Endring av ringeklokketablå meldes styret.

### **§6 – Solskjerming, parabol og endring av fasade**

Fasaden på bygget skal fremstå ensartet. Det er kun tillatt å benytte utvendig markise og persiener i utforming og farge bestemt av sameiets styre. Kontakt styret for informasjon om leverandør og utforming.

Annen endring av utvendig fasade er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Varmepumpe kan monteres på balkong men kun slik at den ikke er synlig fra bakkenivå eller til ulempe for nabo.

Parabolantenne kan ikke monteres.

### **§7 - Boder**

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

### **§8 - Indre orden og ro**

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggt teknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

I tidsrommet fra kl 23:00 til kl 07:00 skal det være nattero i bygningen.

Håndverksarbeid skal ikke utføres til de tider det skal være ro. Hamring, boring, og annet arbeid som skaper støy, skal ikke forekomme etter 21:00 på hverdager og etter kl 18:00 på lørdager. Håndverksarbeid skal ikke forekomme på helligdager.

### **§9 - Dyrehold**

Ved dyrehold skal det tas hensyn til andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Eier av dyret plikter umiddelbart å fjerne eventuelle etterlatenskaper på sameiets fellesarealer og fortausarealer. Eier pålegges å påse at dyreholdet ikke påfører andre beboere vesentlig ulempe.

### **§10 – Bruk av balkonger/terrasser - grilling**

Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på balkongene, men det skal tas hensyn til andre beboere. Kullgrill eller annet med åpen flamme er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller i kjellerbod.

Lufting av tøy skal skje under balkongrekkverk-høyde.

### **§11 - Overtredelser av husordensreglene**

Beboerne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Overtredelse av reglene rapporteres styret. Styret kan påtale brudd på husordensreglene skriftlig overfor seksjonseier samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Når brudd påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

# VEDTEKTER

## STRØMSPARKEN SAMEIE

(org. nr. 892748012)

Opprinnelige vedtekter behandlet på stiftelsesmøte 11.09.2007, senere endret i ekstraordinært sameiermøte 05.02.2008 og fastsatt ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring 21.04.2008.  
Opprinnelige vedtekter senest endret på sameiermøte 26.4.2017

Gjeldende vedtekter er fastsatt i ordinært årsmøte den 5. april 2018, følger ny Eierseksjonslov av 16/6-2017 med ikrafttredelse 1/1-2018. Endret på årsmøte 31.05.2023 og 06.06.2024.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Strømsparken Sameie.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.04.2008.

Adresse er hhv. Stasjonsveien 23B og Støperiveien 2B.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 71 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, til sammen 72 seksjoner, på eiendommen gnr. 77, bnr. 1617 i Skedsmo kommune.

Seksjon 71 er næring som består av et kjøpesenter med restauranter og forretninger, øvrige seksjoner er boligseksjoner.

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. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder.

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, dersom dette er regulert i forvaltningsavtalen med forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for 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. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise o.l.
- Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, garasjeplasser og kameraovervåkning.**

#### **4-1 Sameiets fellesareal**

(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til, jfr.4-2(5).

(2) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

(3) Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

(4) I medhold av ESL § 25 fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha midlertidig enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Med dette menes at Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene til Strømsparken innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Enerettene opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet, eller senest 30 år fra lovens ikrafttredelse den 1/1-2018, dvs 1/1-2048.

#### **4-2 Sameiets parkeringsplasser**

(1) Sameiet har disponert i alt 61 p-plasser i byggets kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal. Eksklusiv bruksrett til garasje plasser er tillagt følgende seksjoner iht. fordelingsliste og opprinnelige kjøpekontrakter:

Seksjon 2 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 36  
Seksjon 4 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 46  
Seksjon 6 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 43  
Seksjon 7 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 58  
Seksjon 8 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 56 og 59  
Seksjon 9 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 60  
Seksjon 12 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 55  
Seksjon 17 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 61  
Seksjon 21 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 52  
Seksjon 23 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 53  
Seksjon 24 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 35  
Seksjon 25 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 34  
Seksjon 37 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 54  
Seksjon 38 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 33  
Seksjon 39 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 32  
Seksjon 41 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 47  
Seksjon 42 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 38  
Seksjon 43 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 37  
Seksjon 46 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 30  
Seksjon 51 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 48  
Seksjon 52 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 45  
Seksjon 53 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 44  
Seksjon 56 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 31  
Seksjon 59 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 57  
Seksjon 60 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 51  
Seksjon 61 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 50  
Seksjon 65 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 40  
Seksjon 66 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 42  
Seksjon 67 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 41  
Seksjon 68 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 29  
Seksjon 69 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 39  
Seksjon 70 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 49

(2) Seksjon 71, næringsseksjonen gis eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene 1 til 28 i henhold til kommunal parkeringsnorm.

(3) Retten til bruk av ovennevnte 61 p-plasser og eventuell senere transport av bruksrett for plassene kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne. Garasjeplassene skal leies ut til seksjonseierne på markedsmessige vilkår.

(4) Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Ved fremleie av parkeringsplassene i pkt. 4-2 (1) skal perioden for utleie, samt navn og kontaktinfo til leietager meldes til styret før leieperioden kan starte. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasje plass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

(5) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Ihht lov om eierseksjoner av 16/6-2017 faller slik enerett til bruk bort uten kompensasjon tretti år etter etablering eller senest tretti år etter lovens ikrafttredelse. Dvs. 30 år frå 1/1-2018. (til 1/1-2048). For næringsdelen gjelder eneretten i 30 år.

#### **4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Som saklig grunn regnes anbefaling fra brannvesenet eller kapasitet på eiendommens EL nett.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

#### **4-5 Kameraovervåkning**

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets «innvendige» fellesområde i boligdelen. Med innvendig fellesområde menes ved inngangspartiet, på innsiden av inngangsdørene i boligdelen og i garasjen. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

### **5. Vedlikehold og erstatning**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5-3 Erstatning**

(1) Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

(2) Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(3) Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringssselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 6.1-1. t.o.m. 6.1-6. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

#### 6.1-1 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen,
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, inkludert varerampe, varemottak og tilhørende korridorer som bare betjener næringsdelen, herunder også inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Drift og vedlikehold av garasjeanlegg med kostnadsandel 28/61, se også pkt. 6.1-5.

6.1-2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Drift og vedlikehold av garasjeanlegg med kostnadsandel 33/61, se også pkt. 6.1-5.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Drift og vedlikehold av innvendig gårdsrom med installasjoner

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.1-3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte

6.1-4 Følgende kostnadselementer fordeles etter sameiebrøk:

- Byggforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1-1 og 6.1-2, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer mot offentlig areal, herunder også nedkjøringsrampe til garasjeport, fordeles med 30 % på bolig og 70 % på næring.

6.1-5 Drift og vedlikehold av det fellesareal, (herunder port, belysning og renhold) som er parkeringsplasser i kjeller (61 plasser), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

6.1-6 Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg**

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

#### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2 styremedlemmer, hvorav ett styremedlem bør representere næringsseksjonen, og 2 varamedlemmer.

(2) Styret tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være medlemmer av styret. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

#### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

### Eierbrøk ihht. oppdelingsbegjæring:

| S.nr.                     | Formål<br>(4) | Brøk<br>(teller) (5) | Tilleggs-<br>areal (6) | S.nr.                          | Formål<br>(4) | Brøk<br>(teller) (5) | Tilleggs-<br>areal (6) | S.nr.     | Formål<br>(4) | Brøk<br>(teller) (5) | Tilleggs-<br>areal (6) | S.nr.     | Formål<br>(4) | Brøk<br>(teller) (5) | Tilleggs-<br>areal (6) |
|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|-----------|---------------|----------------------|------------------------|-----------|---------------|----------------------|------------------------|
| <b>1</b>                  | B             | 69                   | B                      | 24                             | B             | 74                   | B                      | <b>47</b> | B             | 40                   | B                      | <b>70</b> | B             | 51                   | B                      |
| <b>2</b>                  | B             | 61                   | B                      | 25                             | B             | 43                   | B                      | <b>48</b> | B             | 40                   | B                      | <b>71</b> | N             | 1314                 |                        |
| <b>3</b>                  | B             | 64                   | B                      | 26                             | B             | 41                   | B                      | <b>49</b> | B             | 40                   | B                      | <b>72</b> | B             | 61                   | B                      |
| <b>4</b>                  | B             | 74                   | B                      | 27                             | B             | 46                   | B                      | <b>50</b> | B             | 40                   | B                      | <b>73</b> |               |                      |                        |
| <b>5</b>                  | B             | 43                   | B                      | 28                             | B             | 40                   | B                      | <b>51</b> | B             | 46                   | B                      | <b>74</b> |               |                      |                        |
| <b>6</b>                  | B             | 41                   | B                      | 29                             | B             | 40                   | B                      | <b>52</b> | B             | 36                   | B                      | <b>75</b> |               |                      |                        |
| <b>7</b>                  | B             | 46                   | B                      | 30                             | B             | 40                   | B                      | <b>53</b> | B             | 36                   | B                      | <b>76</b> |               |                      |                        |
| <b>8</b>                  | B             | 40                   | B                      | 31                             | B             | 40                   | B                      | <b>54</b> | B             | 36                   | B                      | <b>77</b> |               |                      |                        |
| <b>9</b>                  | B             | 40                   | B                      | 32                             | B             | 46                   | B                      | <b>55</b> | B             | 46                   | B                      | <b>78</b> |               |                      |                        |
| <b>10</b>                 | B             | 40                   | B                      | 33                             | B             | 36                   | B                      | <b>56</b> | B             | 55                   | B                      | <b>79</b> |               |                      |                        |
| <b>11</b>                 | B             | 40                   | B                      | 34                             | B             | 36                   | B                      | <b>57</b> | B             | 29                   | B                      | <b>80</b> |               |                      |                        |
| <b>12</b>                 | B             | 46                   | B                      | 35                             | B             | 36                   | B                      | <b>58</b> | B             | 37                   | B                      | <b>81</b> |               |                      |                        |
| <b>13</b>                 | B             | 36                   | B                      | 36                             | B             | 46                   | B                      | <b>59</b> | B             | 53                   | B                      | <b>82</b> |               |                      |                        |
| <b>14</b>                 | B             | 36                   | B                      | 37                             | B             | 55                   | B                      | <b>60</b> | B             | 99                   | B                      | <b>83</b> |               |                      |                        |
| <b>15</b>                 | B             | 36                   | B                      | 38                             | B             | 29                   | B                      | <b>61</b> | B             | 96                   | B                      | <b>84</b> |               |                      |                        |
| <b>16</b>                 | B             | 46                   | B                      | 39                             | B             | 37                   | B                      | <b>62</b> | B             | 81                   | B                      | <b>85</b> |               |                      |                        |
| <b>17</b>                 | B             | 55                   | B                      | 40                             | B             | 53                   | B                      | <b>63</b> | B             | 45                   | B                      | <b>86</b> |               |                      |                        |
| <b>18</b>                 | B             | 29                   | B                      | 41                             | B             | 69                   | B                      | <b>64</b> | B             | 50                   | B                      | <b>87</b> |               |                      |                        |
| <b>19</b>                 | B             | 37                   | B                      | 42                             | B             | 64                   | B                      | <b>65</b> | B             | 63                   | B                      | <b>88</b> |               |                      |                        |
| <b>20</b>                 | B             | 53                   | B                      | 43                             | B             | 74                   | B                      | <b>66</b> | B             | 63                   | B                      | <b>89</b> |               |                      |                        |
| <b>21</b>                 | B             | 69                   | B                      | 44                             | B             | 43                   | B                      | <b>67</b> | B             | 63                   | B                      | <b>90</b> |               |                      |                        |
| <b>22</b>                 | B             | 61                   | B                      | 45                             | B             | 41                   | B                      | <b>68</b> | B             | 70                   | B                      | <b>91</b> |               |                      |                        |
| <b>23</b>                 | B             | 64                   | B                      | 46                             | B             | 46                   | B                      | <b>69</b> | B             | 54                   | B                      | <b>92</b> |               |                      |                        |
| SUM BRØK                  |               | 1 126                |                        | SUM BRØK                       |               | 1075                 |                        | SUM BRØK  |               | 1 218                |                        | SUM BRØK  |               | 1426                 |                        |
| <b>SUM BRØK (TELLERE)</b> |               | 4845                 |                        | <b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b> |               |                      |                        |           |               |                      |                        |           |               |                      |                        |

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

**Årsmøte i Strømsparken Sameie avholdes tirsdag 1. april kl. 18.00 i Plenumssalen på Strømmen Storsenter. Det vil bli avholdt et beboermøte etter at årsmøtet er gjennomført.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Det vises til styrets årsberetning, det foreslås at denne tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årets negative resultat kr 210 772 overføres mot konto for egenkapital og vedlikeholdsfond.

Nytt Porttelefonssystem kr. 371 778 dekkes over vedlikeholdsfondet.

### 4. GODTGJØRELSE

Styreonorar, forslag om kr 110 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. FORSLAG

#### A) Valg av revisor

Det foreslås av SLM Revisjon AS velges som sameiets revisor.

#### B) Innstalling av vannguide/vann-vakt

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

**Strømmen 20.3.2025**  
**Styret i Strømsparken Sameie**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierne har stemmerett i henhold til eierbrøk. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

Benytt vedlagte fullmakts blankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved ankomst, eller ved innlevering av fullmakt.**

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 6.6.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

| <b>Styret:</b> |                     | <b>Valgt:</b> |
|----------------|---------------------|---------------|
| Styreleder:    | Terje Berntzen      | 2024-2026     |
| Styremedlem :  | Ren Jie Andy Wu     | 2024-2026     |
| Styremedlem :  | Gry Ingunn Flataker | 2023-2025     |
| Varamedlem :   | Saleem Mohammad     | 2024-2026     |
| Varamedlem :   | Ragnhild E. Oppen   | 2023-2025     |

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### **Eiendommen:**

Sameiet består av 71 bolig og 1 næringsseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr.77 bruksnr.1617 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 892 748 012.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### **Forretningsførsel og revisjon:**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### **Vaktmestertjeneste:**

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Telefon 09090.

#### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**TV/bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia, spørsmål rettes til [www.telia.no](http://www.telia.no) eller telefon 924 05 050.

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring med forsikringsnummer 978 8983.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.**

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Tredjepartsopplysninger - Årsoppgave – Ligningsverdi**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

**Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID 2024**

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter samt en del befaringer og møter med beboere ang div spørsmål. Miljø og støyproblemer.

- Styret har hatt møter med Bravida angående vedlikehold og utskifting av vifter på tak.
- Møte og forhandlinger med Com-Safe som fikk oppdraget med installasjon av nytt porttelefonsystem, som nå er slutført.
- Budsjettarbeid
- Møte med Chargeup ang ladesystem for el-bil.
- Ny vaktmesteravtale med Toma.
- Det er utført gjennomgang av brannsikkerheten.
- Skadedyroppfølging med Anticimex.
- Gjennomgang av sikkerhet når det gjelder vannlekkasje i varmtvannsberedere etc.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 2 786 657.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 3 006 631, det er kr. 323 831 mer enn budsjettert, og skyldes i hovedsak nytt porttelefonssystem, offentlige avgifter ble etter avregning lavere enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2024 viser et negativt årsresultat på kr 210 772.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført balansen mot konto for egenkapital og vedlikeholdsfond.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2024 kr 659 008

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 1 500. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Styret har budsjettert med en økning i energikostnader i 2025.

### **Forsikringer**

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5,5%.

### **Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune 2025:**

Det er budsjettert med en økning i offentlige avgifter med 15%.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (kpi).

## **5. FORSLAG**

### **A) Valg av revisor.**

Det foreslås av SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.

### **B) Innstallering av vannguide/vann-vakt**

Vurdering ang installasjon av vannguide.

Styrets innstilling:

Styrets leder har 3. mars 2025 tatt kontakt med Skedsmo Rørleggerbedrift.

Deres representant Roger Enersen var på befaring og kom med følgende anbefaling/tilbud:

I hvert kjøkken installeres en vann-vakt, som vil dekke både varmtvannsbereder og oppvaskmaskin. ca. pris er mellom kr 4.400,- og 4.500,- pr leilighet. Denne prisen forutsetter at det installeres i minst 10 leiligheter pr oppmøte fra rørleggerfirmaet.

Dette vil medføre at Sameiets vannskader blir vesentlig mindre omfattende.

Vi forutsetter at forsikringspremien vil redusert.

Innstilling fra styret: seksjonseiere dekker kostnader/ engangskostnad pr seksjon ved installasjon av vann-vakt.

**Strømmen 20.3.2025**  
**Styret i Strømsparken Sameie**

**Terje Berntzen**  
**Styreleder**

**Ren Jie Andy Wu**  
**Styremedlem**

**Gry Ingunn Flataker**  
**Styremedlem**

Til årsmøtet i  
Strømsparken Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Strømsparken Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 210.772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Strømmen 19. mars 2025  
Revisoren AS



Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2024

Strømsparken Sameie

Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 2 785 534        | 2 594 268        | 2 795 500        | 2 785 500        |
| Annen driftsinntekt                    |      | 1 123            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>2 786 657</b> | <b>2 594 268</b> | <b>2 795 500</b> | <b>2 785 500</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 2    | 125 510          | 125 510          | 132 400          | 125 000          |
| Konsulenttjenester                     | 3    | 122 528          | 122 593          | 120 200          | 127 600          |
| Rep og vedlikehold                     | 4    | 834 322          | 359 281          | 285 000          | 355 000          |
| Forsikringer                           |      | 188 155          | 168 619          | 185 000          | 0                |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 1 015 281        | 975 370          | 1 164 000        | 1 230 000        |
| Energi og fyring                       |      | 82 392           | 93 228           | 120 000          | 120 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 296 293          | 281 889          | 296 200          | 311 000          |
| Driftskostnader                        | 5    | 280 300          | 266 900          | 279 000          | 235 000          |
| Andre driftskostnader                  | 6    | 61 850           | 77 232           | 101 000          | 86 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>3 006 631</b> | <b>2 470 620</b> | <b>2 682 800</b> | <b>2 589 600</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>-219 974</b>  | <b>123 648</b>   | <b>112 700</b>   | <b>195 900</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 9 202            | 1 771            | 1 500            | 1 500            |
| Finanskostnad                          |      | 0                | 146              | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>9 202</b>     | <b>1 625</b>     | <b>1 500</b>     | <b>1 500</b>     |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>-210 772</b>  | <b>125 273</b>   | <b>114 200</b>   | <b>197 400</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 7    | -210 772         | 125 273          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>-210 772</b>  | <b>125 273</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2024 for Strømsparken Sameie

## Balanse 31.12.2024

Strømsparken Sameie

Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                |                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                |                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 413 607        | 409 432        |
| Kundefordringer                  |      | 28 825         | 2 429          |
| Andre fordringer                 |      | 12 202         | 1 829          |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 248 935        | 535 056        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>703 569</b> | <b>948 745</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>703 569</b> | <b>948 745</b> |

## Balanse 31.12.2024

Strømsparken Sameie

Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                |                |
| Annen egenkapital               | 7    | 648 769        | 487 763        |
| Vedlikeholdsfond                | 7    | 10 239         | 382 017        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>659 008</b> | <b>869 781</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 42 145         | 49 325         |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 2 416          | 29 640         |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 44 561         | 78 965         |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>44 561</b>  | <b>78 965</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>703 569</b> | <b>948 745</b> |

Strømsparken Sameie

Terje Berntzen  
Styrets leder

Gry Ingunn Flataker  
Styremedlem

Ren Jie Andy Wu  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Strømsparken Sameie

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

### Note 1 Felleskostnader

|                            |                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 2 481 146        | 2 295 492        | 2 481 100        | 2 481 100        |
| 3601                       | Felleskostnader næring    | 117 816          | 112 200          | 117 800          | 117 800          |
| 3608                       | Parkeringsplasser         | 107 976          | 107 976          | 118 000          | 108 000          |
| 3625                       | Vedlikeholdsfond          | 78 596           | 78 600           | 78 600           | 78 600           |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>2 785 534</b> | <b>2 594 268</b> | <b>2 795 500</b> | <b>2 785 500</b> |

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og | 110 000          | 110 000          | 116 000          | 110 000          |
| Arbeidsgiveravgift         | 15 510           | 15 510           | 16 400           | 15 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>  | <b>125 510</b>   | <b>125 510</b>   | <b>132 400</b>   | <b>125 000</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har fått dekket utgifter til servering på et styremøte, ref. note 6.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 12 250           | 12 000           | 12 500           | 13 000           |
| Forretningsførerhonorar       | 102 703          | 98 130           | 102 700          | 107 600          |
| Andre forvaltningstjenester   | 6 200            | 12 463           | 5 000            | 7 000            |
| Teknisk bistand               | 1 375            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>122 528</b>   | <b>122 593</b>   | <b>120 200</b>   | <b>127 600</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 74 911           | 66 037           | 50 000           | 100 000          |
| Vedlikehold VVS                  | 36 690           | 16 230           | 15 000           | 15 000           |
| Vedlikehold elektro              | 519 420          | 6 459            | 30 000           | 30 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 6 085            | 5 888            | 10 000           | 10 000           |
| Vedlikehold heis                 | 66 401           | 171 551          | 100 000          | 100 000          |
| Vedlikehold garasjer             | 30 351           | 46 098           | 20 000           | 20 000           |
| Vedlikehold ventilasjon          | 68 611           | 28 009           | 30 000           | 50 000           |
| Vedlikehold brannsikring         | 31 854           | 19 009           | 30 000           | 30 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>834 322</b>   | <b>359 281</b>   | <b>285 000</b>   | <b>355 000</b>   |

**Note 5 Driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester        | 95 188                   | 99 441                   | 106 000                  | 55 000                   |
| Renholdstjenester          | 185 112                  | 167 459                  | 173 000                  | 180 000                  |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>280 300</b>           | <b>266 900</b>           | <b>279 000</b>           | <b>235 000</b>           |

**Note 6 Andre driftskostnader**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Driftskostnader ladeanlegg       | 3 735                    | 3 735                    | 8 000                    | 8 000                    |
| Skadedyrbekjempelse              | 52 781                   | 52 905                   | 55 000                   | 55 000                   |
| Søppeltømming/container          | 0                        | 16 353                   | 15 000                   | 15 000                   |
| Annet driftsmateriale            | 0                        | 759                      | 5 000                    | 0                        |
| Kontorrekvisita                  | 1 039                    | 480                      | 0                        | 0                        |
| Lisenser/software                | 0                        | 0                        | 14 000                   | 0                        |
| Kostnader tillitsvalgte          | 1 005                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| Annen kontorkostnad              | 290                      | 0                        | 0                        | 5 000                    |
| Bank og kortgebyrer              | 3 000                    | 3 000                    | 4 000                    | 3 000                    |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>61 850</b>            | <b>77 232</b>            | <b>101 000</b>           | <b>86 000</b>            |

**Resultat****Fordeling bolig / næring**

|                      |        | <b>Bolig</b>     | <b>Næring</b>  | <b>Total</b>     |
|----------------------|--------|------------------|----------------|------------------|
| Felleskostnader      | bolig  | 2 481 146        |                | 2 481 146        |
| Felleskostnader      | næring |                  | 117 816        | 117 816          |
| Garasje              | bolig  | 76 224           |                | 76 224           |
| Garasje              | næring |                  | 31 752         | 31 752           |
| Vedlikeholdsfond     | bolig  | 78 596           |                | 78 596           |
| Andre inntekter      | bolig  | 1 123            |                | 1 123            |
| <b>Sum inntekter</b> |        | <b>2 637 089</b> | <b>149 568</b> | <b>2 786 657</b> |

|                                 |                |                  |                |                  |
|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Styrehon inkl. arbeidsgiveravg. | antall seksj.  | 123 767          | 1 743          | 125 510          |
| Kommunale avgifter              | avlest forbruk | 917 397          | 97 884         | 1 015 281        |
| Vaktmestertjenester             | bolig          | 95 188           |                | 95 188           |
| Strøm/nettleie                  | bolig,nær.gar  | 74 153           | 8 239          | 82 392           |
| Renholdstjenester               | bolig          | 185 111          |                | 185 111          |
| Tv/bredbånd                     | bolig          | 296 293          |                | 296 293          |
| Vedlikehold bygg                | bolig          | 74 911           |                | 74 911           |
| Vedlikehold garasje             | antall gar.    | 16 419           | 13 932         | 30 351           |
| Vedlikehold elbil               | bolig          | 3 735            |                | 3 735            |
| Skadedyrbekjempelse             | bolig          | 52 781           |                | 52 781           |
| Vedlikehold utvendig anlegg     | bolig          | 6 085            |                | 6 085            |
| Vedlikehold heis                | bolig          | 66 401           |                | 66 401           |
| Vedlikehold vvs                 | bolig          | 36 690           |                | 36 690           |
| Vedlikehold ventilasjon         | bolig          | 68 611           |                | 68 611           |
| Vedlikehold elektro             | bolig          | 519 420          |                | 519 420          |
| Vedlikehold brannsikring        | brøk           | 23 215           | 8 639          | 31 854           |
| Forretningsforsel               | antall seksj.  | 101 277          | 1 426          | 102 703          |
| Andre forvaltningstjenester     | antall seksj.  | 6 114            | 86             | 6 200            |
| Revisjon                        | antall seksj.  | 12 080           | 170            | 12 250           |
| Teknisk bistand                 | brøk           | 1 002            | 373            | 1 375            |
| Forsikring                      | brøk           | 137 126          | 51 029         | 188 155          |
| Andre kostnader                 | brøk           | 3 887            | 1 447          | 5 334            |
| Netto finansinnt/kostnader      | bolig          | -9 202           |                | -9 202           |
| <b>Sum kostnader</b>            |                | <b>2 812 461</b> | <b>184 968</b> | <b>2 997 429</b> |

**Resultat**

|  |                 |                |                 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
|  | <b>-175 372</b> | <b>-35 400</b> | <b>-210 772</b> |
|--|-----------------|----------------|-----------------|

|                     |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Brøk areal          | 3 531 | 1 314 | 4 845 |
| Antall bolig/næring | 71    | 1     | 72    |
| Antall garasje      | 33    | 28    | 61    |

| <b>Garasjeregnskap</b>                  | <b>Bolig</b>  | <b>Næring</b> |
|---|---------------|---------------|
| Inntekt                                 | 76 224        | 31 752        |
| Vedlikehold garasjer og renh,vaktn      | 16 419        | 13 932        |
| Vedlikehold/ drift - elbillading -bolig | 3 735         |               |
| 20% Strøm, bolig og næring              | 8 239         | 8 239         |
| Vaktnester 15%                          | 14 278        |               |
| <b>Resultat</b>                         | <b>33 552</b> | <b>17 820</b> |

#### Note 7 Opptjent egenkapital

|                                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 869 781                  | 744 507                  |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -210 772                 | 125 273                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b> | <b>659 008</b>           | <b>869 781</b>           |
| Vedlikeholdsfond 31.12                | 10 239                   | 382 017                  |
| Annen egenkapital 31.12               | 648 769                  | 487 763                  |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>659 008</b>           | <b>869 781</b>           |

| <b>Annen Egenkapital</b>     | <b>01.01.2024</b> | <b>Bevegelse</b> | <b>31.12.2024</b> |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bolig                        | 567 207           | 196 406          | 763 613           |
| Næring                       | -79 444           | -35 400          | -114 844          |
| <b>Sum annen egenkapital</b> | <b>487 763</b>    | <b>161 006</b>   | <b>648 769</b>    |

| <b>Vedlikeholdsfond</b>     | <b>01.01.2024</b> | <b>Bevegelse</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bolig                       | 382 017           |                  |                   |
| Inn. seksj.eiere            |                   | 78 596           |                   |
| Rtr. bank                   |                   | 8 190            |                   |
| Porttelefonlegg             |                   | -458 564         |                   |
| <b>Sum Vedlikeholdsfond</b> | <b>382 017</b>    | <b>-371 778</b>  | <b>10 239</b>     |

**Note 8 Arbeidskapital**

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>    | <b>869 781</b> | <b>744 507</b> |
| B. Endringer arbeidskapital:      |                |                |
| Årets resultat                    | -210 772       | 125 273        |
| B. Årets endring i arbeidskapital | -210 772       | 125 273        |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>659 008</b> | <b>869 781</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:  |                |                |
| Omløpsmidler                      | 703 569        | 948 745        |
| - Kortsiktig gjeld                | 44 561         | 78 965         |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>659 008</b> | <b>869 781</b> |

# Årsregnskap til sign. styret.pdf

Navn  
**Flataker, Gry Ingunn**

Dato  
**2025-03-13**

Identifikasjon

 Flataker, Gry Ingunn

Navn  
**Wu, Ren Jie Andy**

Dato  
**2025-03-18**

Identifikasjon

 Wu, Ren Jie Andy

Navn  
**Berntzen, Terje**

Dato  
**2025-03-14**

Identifikasjon

 Berntzen, Terje

## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

# Nabolagsprofil

Stasjonsveien 23B - Nabolaget Strømmen - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| 🚏 Stasjonsveien          | 1 min 🚶  |
| Linje 100, 110, 310, 385 | 0.1 km   |
| 🚏 Strømmen stasjon       | 6 min 🚶  |
| Linje L1                 | 0.5 km   |
| 🚏 Oslo S                 | 20 min 🚆 |
| Totalt 24 ulike linjer   | 19 km    |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 30 min 🚆 |

## Skoler

|  |          |
|--|----------|
| Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 51 elever, 21 klasser                        | 0.8 km   |
| Sagdalen skole (1-7 kl.)                     | 10 min 🚶 |
| 596 elever, 26 klasser                       | 0.8 km   |
| Skjetten skole (1-7 kl.)                     | 5 min 🚶  |
| 725 elever, 42 klasser                       | 2 km     |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)                 | 16 min 🚶 |
| 370 elever, 16 klasser                       | 1.3 km   |
| Stav skole (8-10 kl.)                        | 6 min 🚶  |
| 428 elever, 17 klasser                       | 2.6 km   |
| Strømmen videregående skole                  | 15 min 🚶 |
| 515 elever, 45 klasser                       | 1.3 km   |
| Lørenskog videregående skole                 | 5 min 🚶  |
| 850 elever, 39 klasser                       | 2.2 km   |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

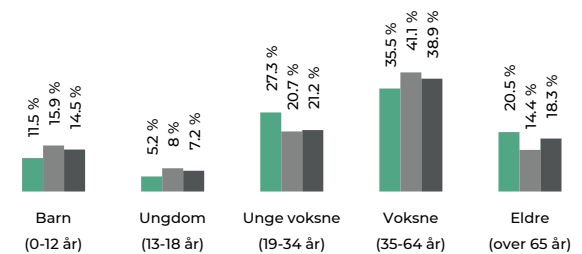
## Kvalitet på skolene

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

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Sagelva barnehage (1-5 år)     | 8 min 🚶  |
| 183 barn                       | 0.7 km   |
| Bårliskogen barnehage (0-5 år) | 10 min 🚶 |
| 84 barn                        | 0.8 km   |
| Noahs Ark barnehage (1-5 år)   | 10 min 🚶 |
| 27 barn                        | 0.8 km   |

## Dagligvare

|               |         |
|---------------|---------|
| Meny Strømmen | 2 min 🚶 |
| Kiwi Strømmen | 2 min 🚶 |



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

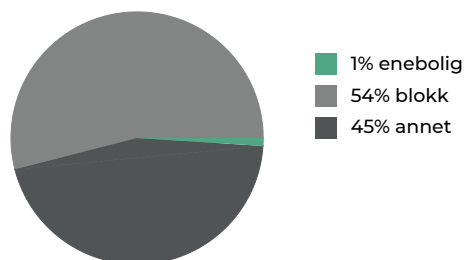
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

## Sport

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 🏃 Vassøyholtet gymsal     | 8 min 🚶 |
| Aktivitetshall            | 0.7 km  |
| 🏃 Sagdalen barneskole     | 9 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km  |
| 🏊 Fresh Fitness Strømmen  | 1 min 🚶 |
| 🏊 Just Padel Fjellhamar   | 5 min 🚶 |

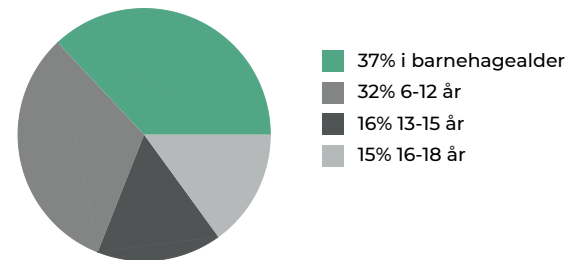
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 📍 Strømmen Storsenter   | 2 min 🚶 |
| 📍 Boots apotek Strømmen | 2 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



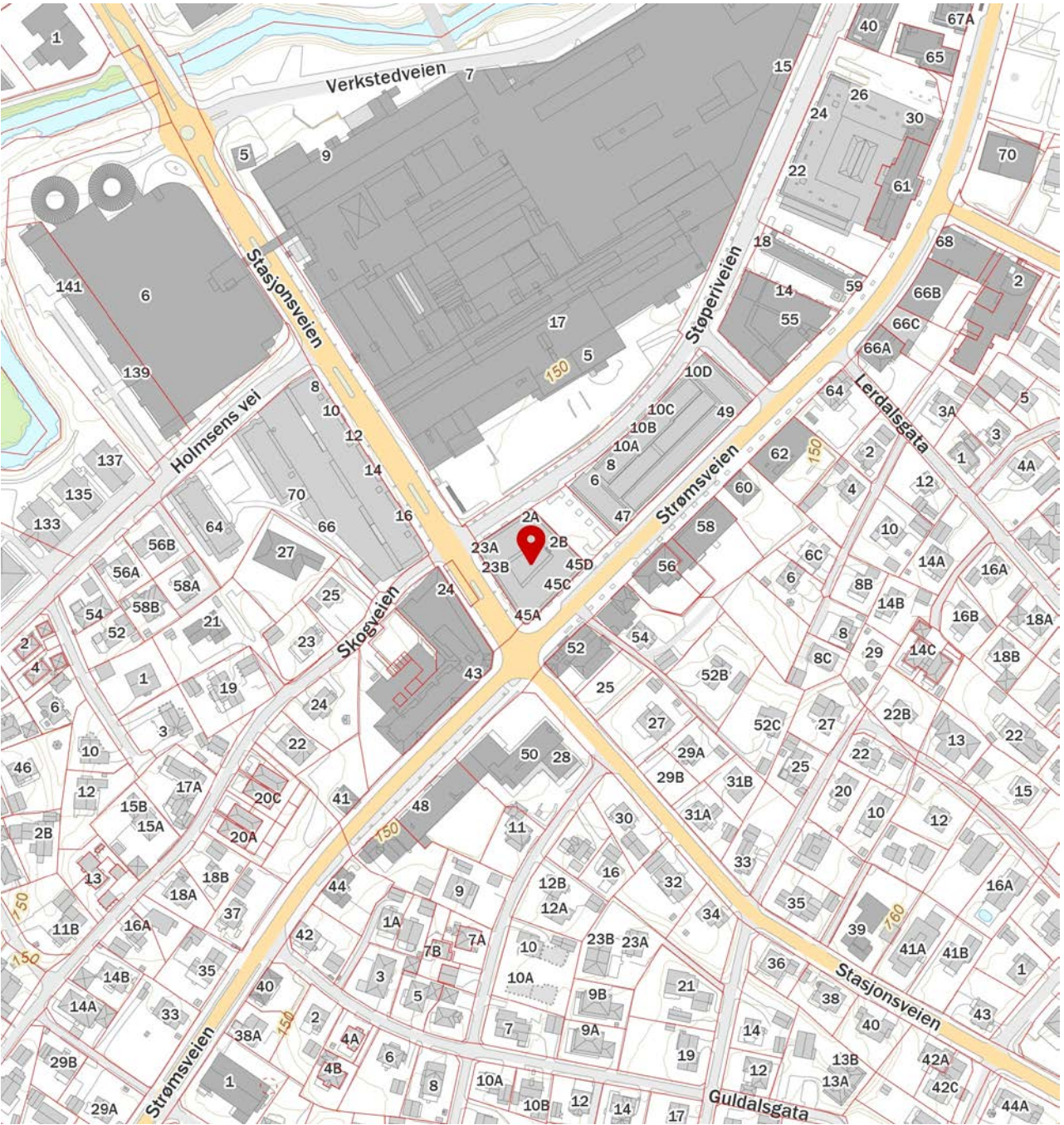
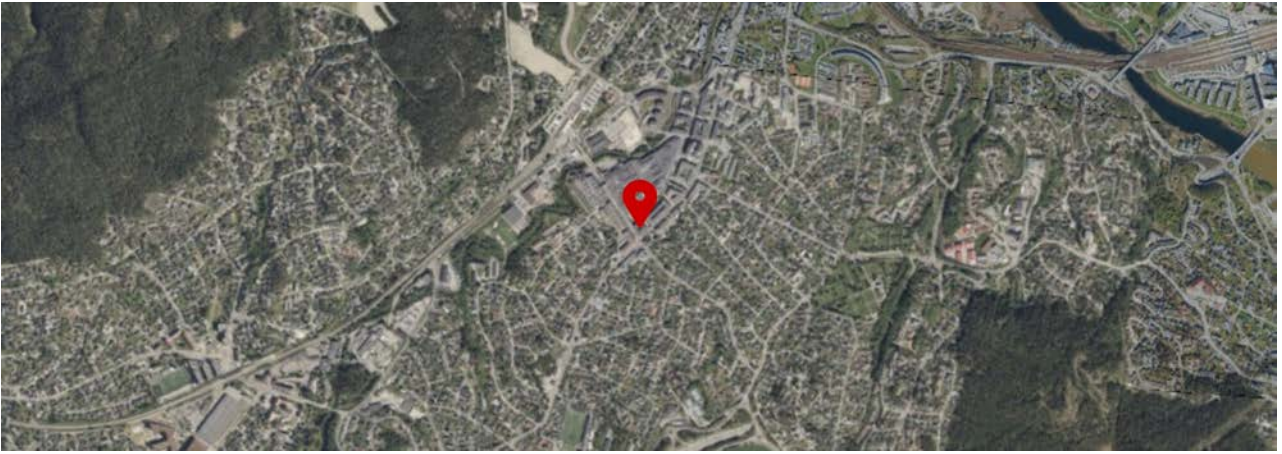
0%

46%

|               |
|---------------|
| Strømmen      |
| Skedsmøkorset |
| Norge         |

## Sivilstand

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



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



Adresse

**Stasjonsveien 23B, 2010 STRØMMEN**

Dato for energimerking

**22.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-285579**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**23299313**

Gårdsnummer

**77**

Bruksnummer

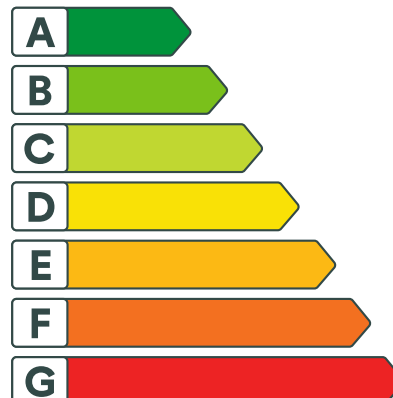
**1617**

Seksjonsnummer

**11**

Bruksenhetsnummer

**H0206**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2007**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**41,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**41,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**5**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**156,22 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**173,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 100 kWh**



## Stasjonsveien 23B, 2010 STRØMMEN



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Stasjonsveien 23B, 2010 STRØMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 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: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

##### 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. Monter 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: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

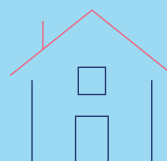
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0061/26

Adresse: Stasjonsveien 23B, 2010 STRØMMEN, gnr. 77, bnr. 1617, snr. 11 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)