

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 157 687,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 309 077,-
Felleskostn.: Kr 10 586,-
Selger: Ziya Terry Arslan
Halime Arslan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 40/44 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 357
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1006260006

Gjennomgående 2-roms med attraktiv beliggenhet! Felles takterrasse og balkong på 6 m²

Velkommen til Grønliveien 23!

Her får du en innbydende og gjennomgående 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og grønt nærområde. Dette er en bolig som kombinerer en praktisk planløsning med gode lysforhold, herlig balkong og fine fellesfasiliteter. Her bor du med kort vei til både kollektivtransport og servicetilbud, samtidig som du har et fredelig bomiljø rett utenfor døren. Leiligheten fremstår som lett å trives i, med smarte løsninger og en gjennomgående god romfølelse.

Verdt å merke seg:

Østvendt balkong på ca. 6 m²

Felles takterrasse

Gjennomgående og smart planløsning med store vindusflater

Kjellerbod på ca. 4 m²

Utendørs oppstillingsplass

Gangavstand til kollektivtransport

IN-ordning

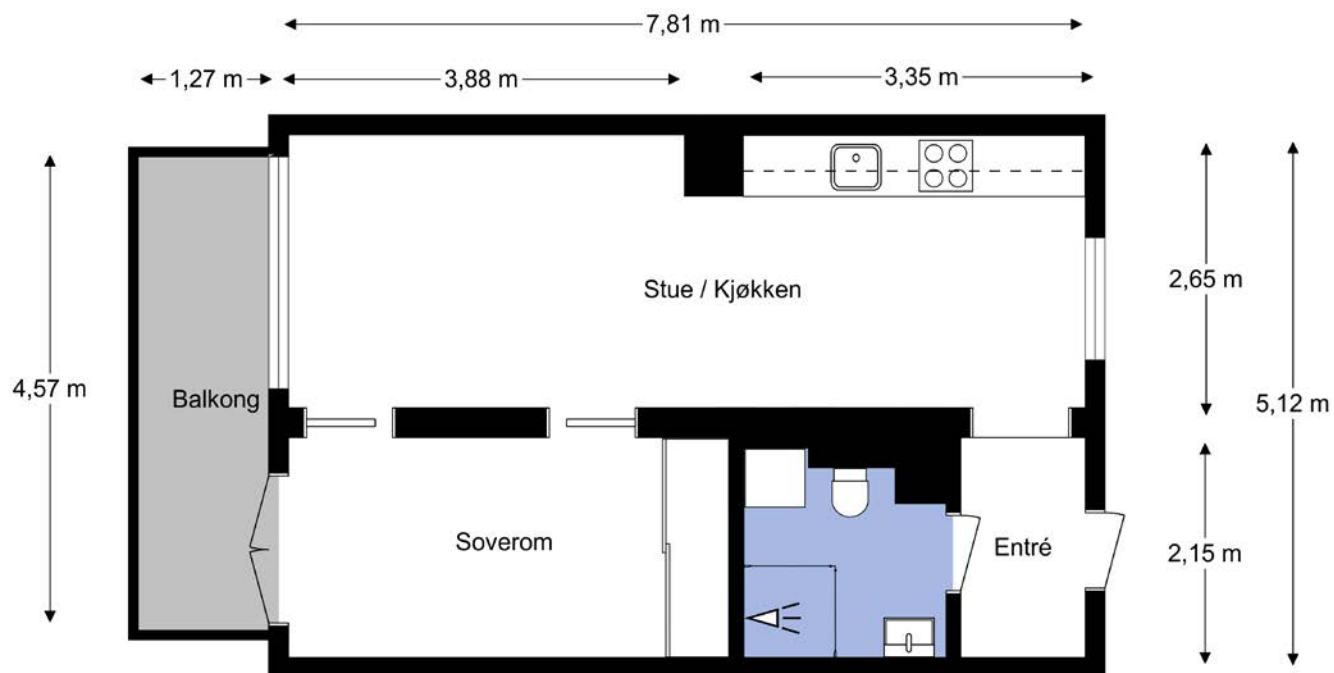
Nærhet til "alt"

Ingen dokumentavgift!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Egenerklæring	71
Energiattest	124
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Grønliveien 23





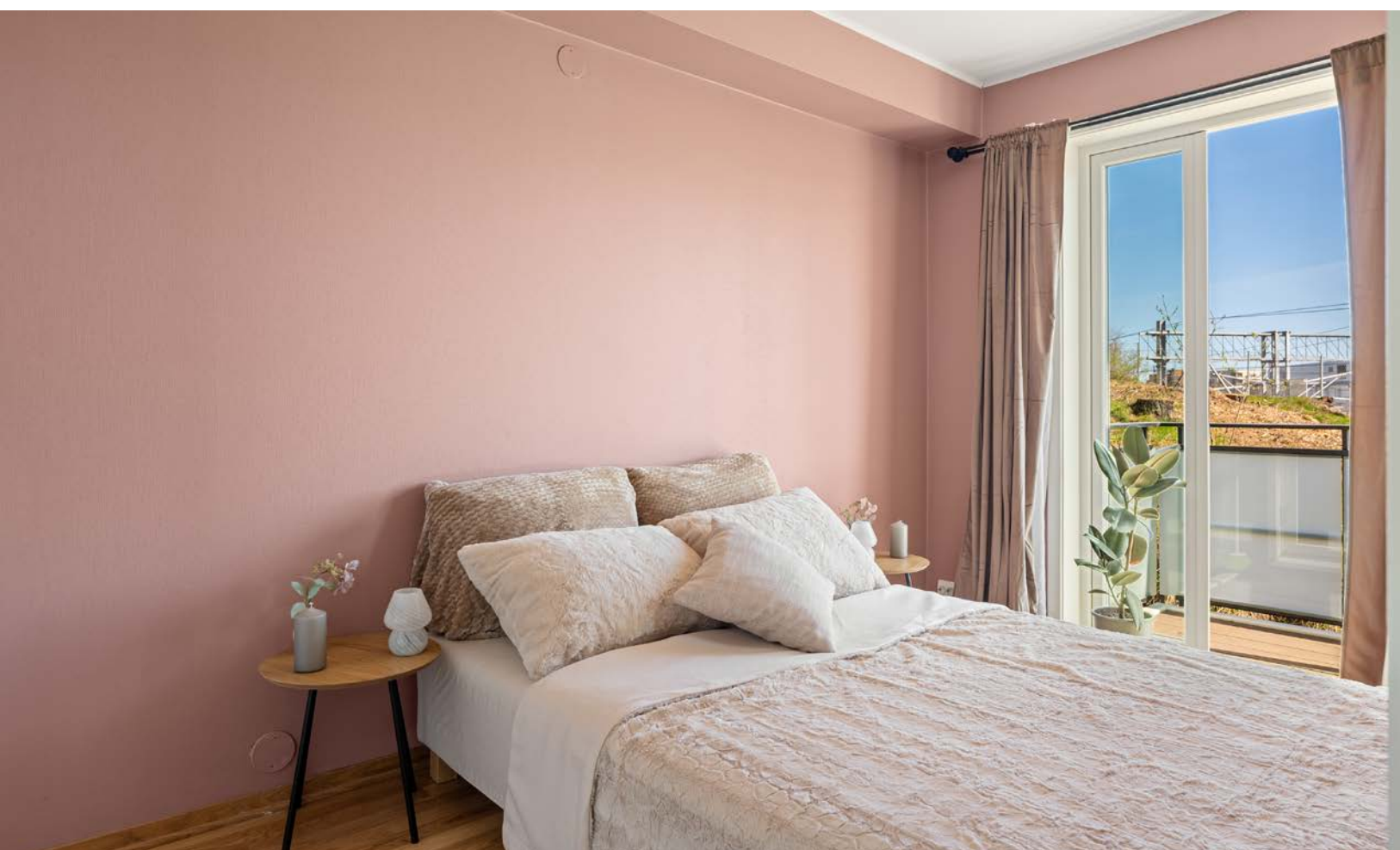
Behagelige fargetoner på veggene og parkett på gulv gir et lettstelt rom som er enkelt å innrede.





































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,9m².

Bod er merket med nr.007.

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 5,8 m² og er avrundet til 6 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslage. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Grønliveien 23 ligger idyllisk i et trivelig og etablert boligområde på Strømmen i

Lillestrøm kommune, perfekt for familier, unge etablerere og de med firbente venner. Dette er et rolig og oversiktlig strøk der du raskt får tilgang til dagliglivets gleder, med en beliggenhet som kombinerer praktiske fordeler og attraktiv hverdag på en måte som løfter boliglivet.

Shopping og dagligvare blir en enkel del av hverdagen med Meny og Coop Extra rett i nærheten, sammen med Strømmen Storsenter som byr på et bredt utvalg av over 200 butikker, apotek, post i butikk og spisesteder. Større handlesentre som Triaden i Lørenskog ligger også klart tilgjengelig, noe som gjør det ideelt for travle husholdninger.

Transportmulighetene er på topp med Strømmen stasjon like ved, der tog som L1 og L10 samt busser som 375, 381 og 385 frakter deg smidig til Oslo S og Gardermoen. Enten du foretrekker bil, tog eller buss, er dette en pendlervennlig plassering som sparer tid og gir fleksibilitet i en travel hverdag.

Natur og friluft byr på gode muligheter med nærliggende skog, mark og friområder som Bråteåsen, perfekte for turer, piknik og rekreasjon hele året. Området inviterer til en aktiv livsstil med grønne stier og naturopplevelser som gir balanse til bynære bekvemmeligheter.

Aktiviteter, sport og hobby blomstrer med balløkker som Gartnerløkka, idrettsanlegg på Slora og treningssentre som Fresh Fitness i umiddelbar nærhet. Familievennlige skoler som Bråtejordet og Sagdalen, samt barnehager som Sagelva og Bråtejordet, gjør det ekstra tiltrekkende for de med barn. Her er trygghet og gode rutiner på plass.

Grønliveien 23 samler Strømmens sterkeste sider i en beliggenhet som frister med service, transport, fritid og lokalsamfunn - et klokt valg for neste kapittel i boliglivet.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sagelva barnehage: 1-5 år (10 min gange)

Bråtejordet barnehage: 1-5 år (10 min gange)

Grønli barnehage: 1-5 år (12 min gange)

Skoler

Bråtejordet skole: 8-10 kl. (13 min gange)

Sagdalen skole: 1-7 kl. (15 min gange)
Skjetten skole: 1-7 kl. (23 min gange)
Stav skole: 8-10 kl. (5 min med bil)
Strømmen videregående skole (21 min gange)
Lørenskog videregående skole (6 min med bil)

Offentlig kommunikasjon

Strømmen stasjonbuss (4-6 min gange):
- Linje 375, 381, 385

Strømmen stasjon tog (4 min gange):
- Linje L1

Oslo S (24 min med bil):
- Totalt 24 linjer

Gardermoen (29 min med tog)

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trevirke konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.
Vinduer er datert 2007 og 2022.

Dører

2-fløyet balkongdør i treramme med 3-lags glass fra 2022.
Entredør i laminert utforming.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca. 5,8m².
Gulvet er belagt med gulvbord, rekkverk fremstår i glass samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannlås og blandebatteri

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Selger opplyser følgende uten om egenerklæringen:

Et vindu i stuen er ødelagt. Det er fukt inni glasset, og det er låst uten at jeg har tilgang til nøkler. Videre lekker varmtvannspumpen, skapene på badet samt skuffene på kjøkkenet er også ødelagt.

Innhold

Velkommen inn!

Grønliveien 23 er en sjarmerende og arealeffektiv 2-roms leilighet med en god planløsning og fine ute- og oppbevaringsmuligheter.

Entre:

I entreen finner du en stilren skyvedørsgarderobe med speilfronter og sorte detaljer som gir god oppbevaringsplass og en ryddig velkomst.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning over en langstrakt flate som gir naturlig soneinndeling og god romfølelse. Stuen har store vindusflater som dekker store deler av veggflaten og gir et lyst og luftig uttrykk. Fra stuen er det også utgang til balkong. Leiligheten ligger i 1. etasje, men vender mot en gressplen som gir en skjermet og rolig følelse.

Kjøkkenet er plassert langs én vegg og gir god plass til spisegruppe uten at rommet oppleves trangt. Innredningen består av hvite, glatte fronter, integrerte hvitevarer og slitesterk laminatbenkeplate. Det er også godt med skap- og skuffeplass.

Soverom:

Fra stuen er det adkomst til soverommet, som har inngang fra to sider og gir en fleksibel romløsning.

Soverommet er lyst, mye takket være stort vindu og balkongdør. Her er det etablert en romslig skyvedørsgarderobe som går fra vegg til vegg. I tillegg medfølger en kjellerbod på 4 kvm for ekstra lagring. Fra soverommet er det utgang til balkong, som også har enkel adkomst fra stuen.

Balkong:

Østvendt balkong på ca. 6 m² som strekker seg langs leiligheten og gir gode solforhold og en skjermet uteplass. Balkongen kan ikke brukes per i dag.

Bad:

Badet er av god størrelse og inneholder dusjhjørne, servant med skuffer, speilskap med lys og klosett. Det er opplegg for vaskemaskin med praktisk overskap, samt gulvvarme. God oppbevaringsplass i både servantløsning og overskap.

Tilleggsinformasjon:

Til leiligheten følger det en utendørs parkeringsplass merket «7».

Oppsummert:

Her får du en sjarmerende leilighet med god planløsning, mye lys, skjermet beliggenhet og et rolig, frodig nærområde med balkong og utendørs parkeringsplass.

Standard

Overflater generelt

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4 meter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 8mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse.

Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med varierende funksjonalitet.

Skyvedører mot soverom er noe trege.

Overflater, vegger og himling på bad

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmontert dusjhjørne, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Ventilasjon bad

Ventilasjon på bad fremstår med:

ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbord for tilluft.

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

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Målinger fra stue mot bad viser verdier på, 46 % Relativ fuktighet i veggskille.

Overflater og innredning kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, det er observert noe avskalling på enkelte fronter og benkeplate.

Det er behov for justering av enkelte fronter.

Avtrekk kjøkken/stue

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det er i tillegg mekanisk avtrekk i rommet.

Vannledninger

Kjøkken: Vanntilførsel med skjulte rør.

Bad: Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran: Kran er plassert i samleskap på bad, kran er ikke testet, da det manglet nøkkel til skap.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

mekanisk avtrekk fra ventiler på kjøkken, soverom og på bad.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2006, er plassert i hjørne på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven for å se en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Siste tilsyn var i 2010, og det foreligger ingen utestående pålegg etter siste kontroll.

Balkong

Eier opplyser at balkongen ikke kan brukes pr. nå, da det er observert usikker balkong konstruksjon i etasjer over.

Styret jobber med saken, ny eier må forholde seg til informasjon fra styret, om balkongen kan benyttes.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert kondens i en rute, eier mangler nøkkel for åpning.

Konsekvens/tiltak

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Balkongen kan ikke benyttes pr. nå, pga. fare med overliggende balkong konstruksjoner.

Opplysninger er gitt av eier.

Tiltak:

Styret jobber med saken i følge eier, det er uvisst hva utfallet blir med videre bruk av balkong.

Fra styret:

Balkonken er en av flere balkonger som er blitt reklamert på til PBT. PBT er hovedentreprenøren som er ansvarlig for rehabiliterings – prosjektet som ble utført i

2022-23. Balkongen til denne enheten er utført med en annen løsning enn de øvrige balkongene. PBT har bekreftet at denne balkongen skal utbedres iht. det som kommer frem av dagens notat fra PBT.

Det er videre uklart når utbedringen vil finne sted, da det er flere avklaringer som må avklares med PBT, før reklamasjonene kan påbegynnes.

Vi håper på rask løsning med PBT, men det er noe usikkerhet med tanke på når reklamasjonen blir utbedret. Dette må vi komme tilbake til.

Overflater vegger og himling bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Overflater Gulv på bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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. Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Det er observert noe svelling i underkant av innredning med fronter

Konsekvens/tiltak

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra sisternen.

Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen.

Varmesentral

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG 2 settes ut i fra alder på varmekabel, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Elektriske varmekabler har typisk en lang levetid på 30 til 50 år, men kan vare enda lenger ved korrekt installasjon og bruk.

Levetiden avhenger av kvaliteten på selve kabelen, installasjonskvaliteten (god komprimering/støp), og om det påføres mekaniske skader eller fukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.

Det er ikke behov for oppgradering per nå.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

Helse, miljø og sikkerhet:

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS),

for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringssskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.

Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Balkongen kan ikke benyttes pr. nå, pga. fare med overliggende balkong konstruksjoner.

Opplysninger er gitt av eier.

Konsekvens/tiltak

Styret jobber med saken i følge eier, det er uvisst hva utfallet blir med videre bruk av balkong.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026: VVS-arbeid - Byttet vannlås og blandebatteri

Parkering

I følge eier, disponerer leiligheten en utvendig biloppstillingsplass merket med nummer "7" som følger leiligheten ved salg.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsirking ASA, polisenummer 85001518

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 150 000

Omkostninger kjøper

2 150 000 (Prisantydning)

1 157 687 (Andel av fellesgjeld)

3 307 687 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 309 077 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 317 977 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 320 777 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 856 955 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 427 818 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, rep. og vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt, styrehonorar, forretningsfører, vaktmestertjenester.

Avdrag IN-lån 1 169,-

Renter IN-lån 3 333,-

Stipulerte renter 1 859,-

Telia Kollektiv Flex Basis 545,-

Fellekostnader til drift og vedlikehold 3 549,-

Vedlikehold 131,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 586

Andel Fellesgjeld

Kr 1 157 687

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av sin fellesgjeld 2 ganger pr. år - pr. 30/6 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

Andel fellesformue

Kr 9 706

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Strømskollen Borettslag

Organisasjonsnummer

990876444

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Strømskollen Borettslag ble stiftet 26.01.2007 og har organisasjonsnummer 9908876444.

Borettslaget består av 47 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 78, bnr 357 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB BANK ASA - 5,39%

Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25

Term:2

Restgjeld: 39 965 991,-
Løpetid: 20.07.11 - 30.06.51

Bank: DNB BANK ASA - 5,39%
Annuitetslån, Info pr 31.12.25
Term: 12

Restgjeld: 26 230 000,-
Løpetid: 05.12.24 - 30.11.49

Refinansiert ordinært lån 05.12.2024. Utbetales trinnvis hvor det ble utbetalt kr 1.000.000,-

05.12.2024. Totalt refinansiert lån vil kunne bli kr 26.230.000,- ved full utbetaling. Det ordinære lånet har avdragsfrihet frem til november 2027.

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra styret og selger angående balkonger:

Status reklamasjon balkonger pr. dd:

Balkongen er en av flere balkonger som er blitt reklamert på til PBT. PBT er hovedentreprenøren som er ansvarlig for rehabiliterings - prosjektet som ble utført i 2022-23.

Balkongen til denne enheten er utført med en annen løsning enn de øvrige balkongene. PBT har bekreftet at denne balkongen skal utbedres iht. det som kommer frem av dagens notat fra PBT. Det er videre uklart når utbedringen vil finne sted, da det er flere avklaringer som må avklares med PBT, før reklamasjonene kan påbegynnes. Vi håper på rask løsning med PBT, men det er noe usikkerhet med tanke på når reklamasjonen blir utbedret. Dette må vi komme tilbake til.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 357 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 1 i Strømskollen Borettslag med orgnr. 990876444

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/357:

09.05.2007 - Dokumentnr: 383692 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:229

09.05.2007 - Dokumentnr: 383692 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:229

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.04.2007 - Dokumentnr: 347280 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:78 Bnr:229

01.01.2020 - Dokumentnr: 776231 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:78 Bnr:357

01.01.2024 - Dokumentnr: 163433 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:78 Bnr:357

24.04.2007 - Dokumentnr: 347283 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:229

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.08.2025.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 02.02.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Blokkbebyggelse".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 17 500 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 80 470

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistås av

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Vedlegg

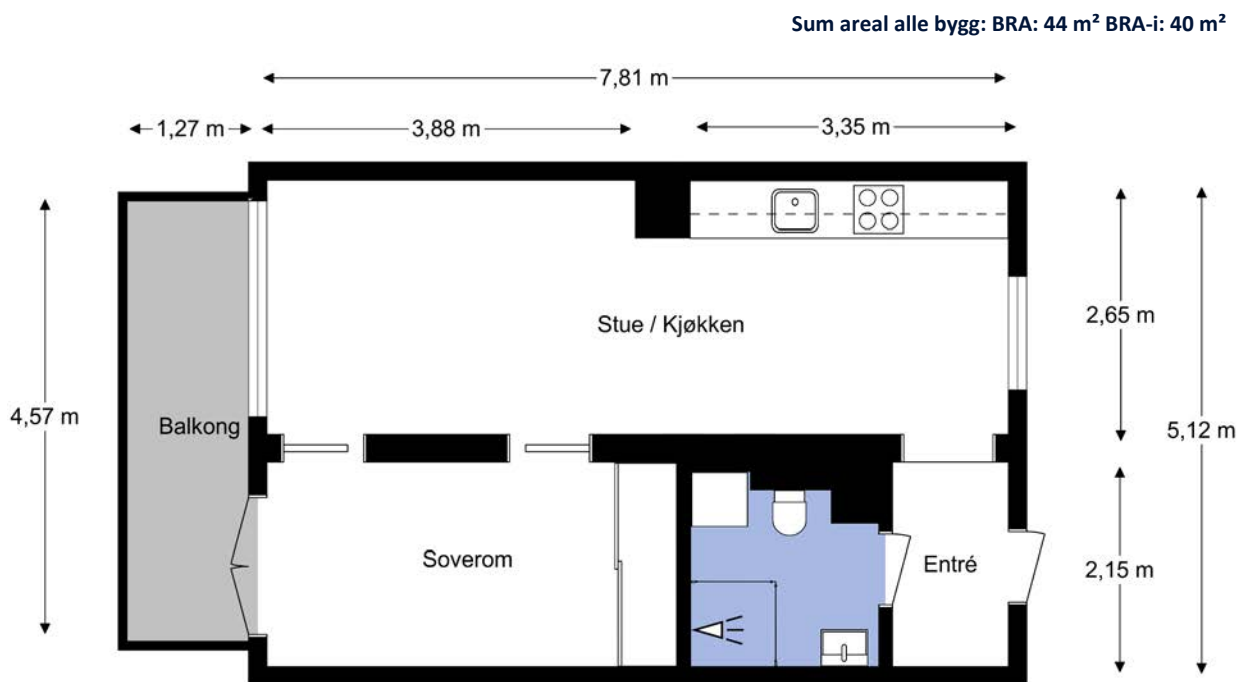
Tilstandsrapport

Grønliveien 23, 1465 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 78, bnr. 357

Andelsnummer 1



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26106

Eiendomsverdi ref nr: LQ8950

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

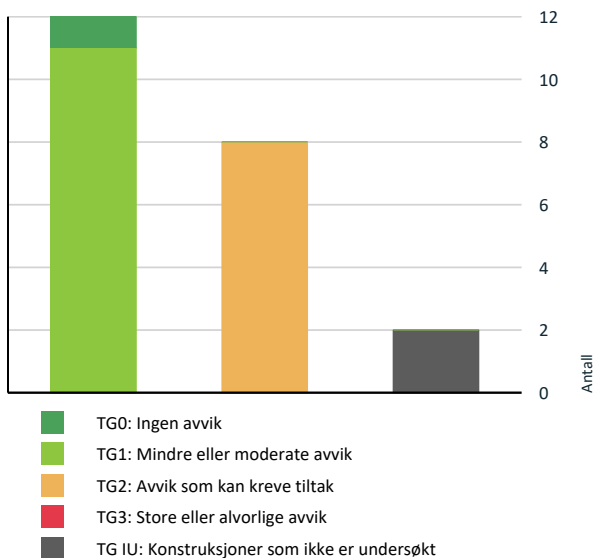
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Grønliveien 23. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt









[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Tilbygg / modernisering

2026 VVS-arbeid Byttet vannlås og blandeatteri

UTVENDIG

1 TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i betong/ trevirke konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.

Vinduer er datert 2007 og 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert kondens i en rute, eier mangler nøkkel for åpning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming .

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Dørblad tar såvidt i terskel.

1 TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør i treramme med 3-lags glass fra 2022.

Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det er observert noe løse skruer i dørvrider.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca. 5,8m². Gulvet er belagt med gulvbord, rekkverk fremstår i glass samt håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen kan ikke benyttes pr. nå, pga. fare med overliggende balkong konstruksjoner. Opplysninger er gitt av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styret jobber med saken i følge eier, det er uvisst hva utfallet blir med videre bruk av balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 8mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med varierende funksjonalitet.

Skyvedører mot soverom er noe trege.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2007, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 12.08-2025.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjsonen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- 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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmontert dusjhjørne, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Det er observert noe svelling i underkant av innredning med fronter.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen.

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir

Tilstandsrapport

eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målinger fra stue mot bad viser verdier på, 46 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer



Verdier av måling

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, det er observert noe avskalling på enkelte fronter og benkeplate. Det er behov for justering av enkelte fronter.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter,

Tilstandsrapport

det er i tillegg mekanisk avtrekk i rommet.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:

Vanntilførsel med skjulte rør.

Bad:

Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:

Kran er plassert i samleskap på bad,
kran er ikke testet, da det manglet nøkkel til skap.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninstallasjoner.

Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
mekanisk avtrekk fra ventiler
på kjøkken, soverom og på bad.

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes ut i fra alder på varmekabel,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Elektriske varmekabler har typisk en lang levetid på 30 til 50 år, men kan vare enda lenger ved korrekt installasjon og bruk. Levetiden avhenger av kvaliteten på selve kabelen, installasjonskvaliteten (god komprimering/støp), og om det påføres mekaniske skader eller fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.
Det er ikke behov for oppgradering pr. nå.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120L fra 2006,
er plassert i hjørne på kjøkken.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

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 bygningsakkyndig 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
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?

Tilstandsrapport

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?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Balkongen kan ikke benyttes pr. nå, pga. fare med overliggende balkong konstruksjoner. Opplysninger er gitt av eier.

Konsekvens/tiltak

Styret jobber med saken i følge eier, det er uvisst hva utfallet blir med videre bruk av balkong.

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

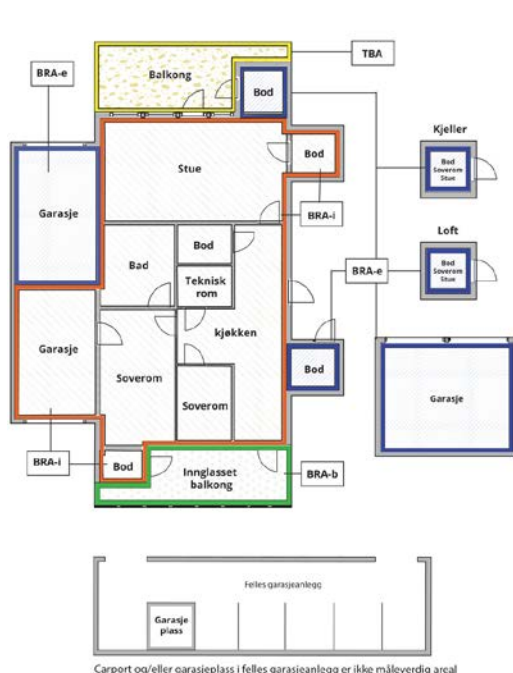
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	40			40	6
Kjellerbod		4		4	
SUM	40	4			6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,9m².

Bod er merket med nr.007.

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 5,8 m² og er avrundet til 6 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	357		0	7188.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønliveien 23

Hjemmelshaver

Strømskollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRØMSKOLLEN BORETTSLAG	990876444			Arslan Halime, Arslan Ziya Terry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt oppstillingsplass for bil merket nr. 7. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Eier opplyser at balkongen ikke kan brukes pr. nå, da det er observert usikker balkong konstruksjon i etasjer over. Styret jobber med saken, ny eier må forholde seg til informasjon fra styret, om balkongen kan benyttes.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kundeskjema	14.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest bygning	14.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	14.04.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Halime Arslan

Ziya Terry Arslan

Boligen

Grønliveien 23

1465 STRØMMEN

3205-78/357/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannlås og blandebatteri

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.01.26
Vår ref.: 829 / 1
Meglerns ref.:
1006260006

Boligopplysninger

Andel	1	Bolignr	U0101
Boligselskap	829 Strømskollen Borettslag	Etasje	U1
Adresse	GRØNLIVEIEN 23, 1465 STRØMMEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Halime Arslan, Ziya Arslan	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.01.26: kr 33 380,00 (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	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Avdrag IN-lån	1 169	1 169	1 169	1 169	1 169	1 169
Fellekostnader til drift og vedlikehold	3 549	3 549	3 549	3 549	3 549	3 549
Renter IN-lån	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333
Stipulerte renter	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859
Telia Kollektiv Flex Basis	545	545	545	545	545	545
Vedlikehold	131	131	131	131	131	131
Total	10 586	10 586	10 586	10 586	10 586	10 586

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,39% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	2	39 965 991	744 139	20.07.11 - 30.06.51
DNB BANK ASA 5,39% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	26 230 000	413 548	05.12.24 - 30.11.49
Total		66 195 991	1 157 687	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,39% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	2	39 965 991	20.07.11 - 30.06.51
DNB BANK ASA - 5,39% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	26 230 000	05.12.24 - 30.11.49

Selskap og eiendom

Selskap	829 Strømskollen Borettslag (orgnr. 990876444)
Antall enheter	47
Styrets e-post	stromskollenbrl@borimail.no
Styreleder	Elin Andreassen (97028862)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85001518)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	78/357
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 1 171 748,00	Andre inntekter	kr 618,00
Formue	kr 9 706,00	Utgifter	kr 61 492,00

Merknader

Alle i styret har tilgang til fellesmail: styret.stromskollen@gmail.com

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde å kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av sin fellesgjeld 2 ganger pr. år - pr. 30/6 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for borettslaget, jf vedtektene. De boligene som står oppført med ekstra garasje plass, eier den plassen.

Refinansiert ordinært lån 05.12.2024. Utbetales trinnvis hvor det ble utbetalt kr 1.000.000,- 05.12.2024. Totalt refinansiert lån vil kunne bli kr 26.230.000,- ved full utbetaling.

Det ordinære lånet har avdragsfrihet frem til november 2027.

Innkallelse til generalforsamling i Strømskollen borettslag

24.04.25 kl 18.00

Folkets hus Lørenskog , Ole Lians vei 4, 1472 Fjellhamar

Viser til tidligere utsendt forhåndsvarsel om generalforsamling datert 29.01.25.

Saker som vil bli behandlet på møtet:

Nr. 1: Godkjenning av innkallelsen

Nr. 2: Godkjenning av sakliste

Nr. 3: Antall stemmeberettiget

Nr. 4: Orientering årsmelding

Nr. 5: Økonomi/regnskap/budsjett

Nr. 6: Innkomne saker

Nr. 7: Styrehonorar

Nr. 8. Valg

Til å orientere oss under sak 5 deltar Geir Olstad og Eirik Di Vita Jensen fra Bori

Det har kommet inn under sak 6 for behandling og det gjelder Enova støtte.

Det vil bli servert enkel bevertning

Vel møtt.

Mvh styret

26.03.2025

Strømskollen Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden 19.06-2024-24.04-2025 bestått av:

Styreleder: Elin Andreassen
Styremedlem: Bjørg Myrvold
Styremedlem: Malvin Tangen
Valgkomite: Fungerende styre

SELSKAPSINFORMASJON

Strømskollen Borettslag ble stiftet 26.01.2007 og har organisasjonsnummer 9908876444

Borettslaget består av 47 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 78, bnr 357 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling 19-06-2024 har styret avholdt 19 styremøter og behandlet 24 saker.

I tillegg teamsmøter mellom Geir Olstad, Bori og Advokatfirma Føyen v/Marit Lund Stensvåg.

Vært tilstede på befaring med Sweco og Geir Olstad, Bori

Det er blitt innhentet 2 tilbud i forbindelse med ny vaktmestertjeneste. Styret har kommet til at vi beholder Bygårdsevice etter ny dialog om tjenesten de utfører. Begrunnelse for det er at det ene firma ikke hadde måketjenester etc vinterstid og det andre ble vesentlig dyrere.

Det har vært utallige henvendelser/arbeidsmøter imellom styremøtene som er blitt besvart der og da. så som:

- *Godkjenning av nye eiere, omsetning av 5 leiligheter..*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).*
- *Løpende vedlikehold, byttet trapper ved A-blokka ved enden, nedløpsrør manglet siste ledd på muren også ved A-blokka.*
- *Forsikringskader*
- *Hatt service på garasjeport.*
- *Robotgressklipperne ble solgt da vi ikke kunne benytte dem.*
- *Det har blitt sendt ut mailer om oppdatering av rehabiliteringen, men vi er fremdeles ikke kommet i mål. Terrassene ble anbefalt stengt av etter befaring i februar, på grunn av manglende prosjektering og betydelig avvik i montasjen. Glassplater har også falt av hos 2 beboere som har vært en stor bekymring, men er rettet opp i.*
- *Styret har mottatt mange reklamasjoner som vi har videresendt til Geir Olstad i Bori.*
- *Sendt informasjon til beboere på facebook og sms.*
- *Styret har møtt beboere gjennom hele året med spørsmål om hva vi i styret har tenkt å gjøre med gjesteparkeringen. Vi har diskutert, på hva som er mulig å igangsette uten alt for store kostnader. Det står biler som ikke tilhører her. Det har blitt levert lapper til de aktuelle at de er observert. Hjelper en liten stund så er de tilbake. Vi har også sett at det har vært aktivitet med salg og prøvekjøring herfra.*
- *Angene i bod områder skal ikke benyttes til å sette fra seg eiendeler på da det er til hinder blant annet for vaktmester til å utføre sine oppgaver.*
- *Svalganger mellom etasjene skal også være tilgjengelig for eventuelle utrykninger som brann, ambulanse, rullestoler, barnevogner etc.*
- *Kontroll av brannslanger i garasjen.*
- *Vi hadde dugnad m/container på våren og en enkel dugnad på høsten.*
- *Fyllt på sand i sandkassa A og B*

Borettslaget er i tvist med utbygger/PBT som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

26.03.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Strømskollen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 275 983	6 421 304	7 744 153	8 162 466
Annen driftsinntekt	2	9 000	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	16, 17	165 489	177 452	0	0
Sum driftsinntekter		7 450 472	6 598 756	7 744 153	8 162 466
Kostnader					
Lønnskostnad	3	144 907	141 484	144 907	144 999
Konsulenttjenester	4	1 548 085	242 890	258 400	984 228
Rep og vedlikehold	5	8 181 891	9 151 164	199 997	117 997
Forsikringer		376 247	328 508	362 000	412 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	580 687	660 066	731 999	682 000
Energi og fyring	7	102 675	166 854	210 999	135 000
Kabel-TV og telefoni	8	242 864	231 800	256 620	242 900
Driftskostnader	9	193 055	193 939	237 999	150 000
Andre driftskostnader	10	27 005	102 458	73 998	15 998
Sum driftskostnader		11 397 418	11 219 162	2 476 919	2 885 722
Driftsresultat før finansposter		-3 946 945	-4 620 406	5 267 234	5 276 744
Finansielle poster					
Finansinntekt		39 171	28 152	0	0
Finanskostnad		3 544 837	2 979 844	3 800 148	4 052 164
Sum finansposter		-3 505 666	-2 951 692	-3 800 148	-4 052 164
Årsresultat		-7 452 612	-7 572 098	1 467 086	1 224 580
Overført til annen egenkapital	14	0	-3 386 173	0	0
Overført udekket tap	14	-7 452 612	-4 185 925	0	0
Sum disponering		-7 452 612	-7 572 098	0	0

Balanse 31.12.2024

Strømskollen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 19	79 988 000	79 988 000
Tomt	11, 19	7 900 000	7 900 000
Sum varige driftsmidler		87 888 000	87 888 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		87 888 000	87 888 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		194 721	96 912
Kundefordringer		33 051	45 430
Sum fordringer		227 771	142 342
Bankinnskudd, kasse o.l.		902 324	52 826
Skattetrekkonto	12	55 666	0
Sum omløpsmidler		1 185 762	195 168
SUM EIENDELER		89 073 762	88 083 168

Balanserapport 2024 for Strømskollen Borettslag

Balanse 31.12.2024

Strømskollen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	235 000	235 000
Udekket tap	14	-11 638 537	-4 185 925
Sum egenkapital		-11 403 537	-3 950 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17, 19	60 474 635	60 194 443
IN-Gjeld	17, 19	10 772 316	10 937 806
Borettsinnskudd	18, 19	20 752 000	20 752 000
Sum langsiktig gjeld		91 998 952	91 884 249
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		427 316	106 587
Annen kortsiktig gjeld	20	8 051 031	43 257
Sum kortsiktig gjeld		8 478 347	149 844
Sum gjeld		100 477 298	92 034 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 073 762	88 083 168

Strømskollen Borettslag

Elin Andreassen
Styrets leder

Malvin Tangen
Styremedlem

Björg Esther Myrvold
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Strømskollen Borettslag

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	2 163 917	2 085 763	2 581 080	2 531 829
3603 Stipulerte renter	1 264 152	841 128	1 264 167	1 585 194
3604 Stipulerte avdrag	389 676	397 356	389 615	528 413
3606 Kabel TV/bredbånd	173 148	173 148	256 620	242 900
3607 Garasje	18 720	18 720	18 720	18 720
3608 Parkeringsplasser	6 000	0	0	0
3611 Andel renter IN	2 567 703	2 115 166	2 535 981	2 466 969
3612 Andel avdrag IN	640 491	689 385	697 070	687 530
3615 Avregning andel renter IN	-58 145	-96	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	5 629	42	0	0
3625 Vedlikeholdsfond	99 792	99 792	0	99 912
3627 Ventilasjon	4 000	0	0	0
3632 Strøm	900	900	900	999
Sum felleskostnader	7 275 983	6 421 304	7 744 153	8 162 466

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	9 000	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	9 000	0	0	0

Andre inntekter består av salg robotgressklippere som borettslaget har tidligere eid.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	127 000	124 000	127 000	126 999
Arbeidsgiveravgift	17 907	17 484	17 907	18 000
Sum lønnskostnader	144 907	141 484	144 907	144 999

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 950	4 950	5 200	5 199
Forretningsførerhonorar	123 122	112 738	123 200	129 030
Andre forvaltningstjenester	30 760	62 222	30 000	0
Juridisk bistand	633 484	42 722	50 000	600 000
Teknisk bistand	214 000	19 346	50 000	0
HMS	0	913	0	0
Prosjektledelse	541 769	0	0	249 999
Sum konsulenttenester	1 548 085	242 890	258 400	984 228

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	153 946	5 559	30 000	20 000
Vedlikehold VVS	4 775	0	50 000	9 999
Vedlikehold elektro	45 101	0	9 999	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	0	90 472	9 999	20 000
Vedlikehold heis	28 584	34 157	38 000	30 000
Vedlikehold garasjer	28 995	0	9 999	0
Vedlikehold brannsikring	21 485	42 138	20 000	18 000
Dugnadskostnader	323	0	2 000	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	30 000	9 999
Større vedlikehold/påkostninger	7 888 682	8 968 838	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	8 181 891	9 151 164	199 997	117 997

Større vedlikehold/påkostninger består av avsatte faktura tilknyttet pågående sak i forbindelse med rehabilitering av borettslagets balkonger.

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	558 884	580 580	639 999	660 000
Eiendomsskatt	21 803	79 486	92 000	22 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	580 687	660 066	731 999	682 000

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	102 675	166 854	210 999	135 000
Sum energi og fyring	102 675	166 854	210 999	135 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	242 864	231 800	256 620	242 900
Sum kabel-TV og telefoni	242 864	231 800	256 620	242 900

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	193 055	193 939	237 999	150 000
Sum driftskostnader	193 055	193 939	237 999	150 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	1 982	0	0
Skadedyrbekjempelse	497	0	0	0
Søppeltømming/container	3 506	0	6 000	0
Lyspærer, sikringer etc	130	0	0	0
Driftskostnader	341	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	6 817	10 000	0
Nøkler, låser og skilt	249	43 655	5 000	3 000
Kontorrekvisita	1 578	0	0	0
Lisenser/software	17 347	39 745	39 999	9 999
Kostnader tillitsvalgte	161	0	0	0
Generalforsamling/års møte	800	700	9 999	999
Annen kontorkostnad	0	7 188	0	0
Øredifferanser	-3	-28	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 000
Sum andre driftskostnader	27 005	102 458	73 998	15 998

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	79 988 000	7 900 000
Anskaffelseskost pr.31.12	79 988 000	7 900 000
Bokført verdi pr.31.12	79 988 000	7 900 000
Anskaffelsesår	2007	2007

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

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	55 666	0
Sum skattetrekkonto	55 666	0

Bankinnskudd for skattetrekk består av forskuddstrekk på styrehonorar.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 235 000 fordelt på 47 à kr. 5 000.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 185 925	3 386 173
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-7 452 612	-7 572 098
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 638 537	-4 185 925
Udekket tap 31.12	-11 638 537	-4 185 925

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Pågående situasjon balkonger

Pågående situasjon med borettslagets balkonger er per dags dato ikke blitt ferdigstilt. Per 31.12.2024 var det under planlegging en felles gjennomgang med leverandør som har utført arbeidet, styret og engasjert prosjektleder for borettslaget, samt entreprenørfirma som ble engasjert til å utarbeide reklamasjonspunkter og tilstandsrapport på utført arbeid i form av uavhengig tredjepart i saken. Dette kommer av at leverandøren som har utført arbeidet på borettslagets balkonger har hjemmel til å kreve dette i denne saken. Borettslagets udekkede tap per 31.12.2024 har hatt en negativ utvikling i forbindelse med avsetning av utestående faktura til leverandøren, som er satt på vent til saken har nådd sin konklusjon, ref. note 20 linje «Annen kortsiktig gjeld». Årsaken til hvorfor dette er blitt avsatt kommer av at de utestående fakturaene anses som gjeld til leverandøren per 31.12.2024. Denne gjelden vil være ansett som reell, inntil borettslaget for avklaring at dette ikke er en reell gjeld som leverandøren kan kreve.

Per dags dato er det ikke mulig å kunne kommentere hvordan saken kan eventuelt utvikle seg, da det fortsatt etableres forskjellige grunnlag og oppfølgingspunkter som leverandøren må svare ut på, samt ha muligheten til å forbedre.

Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Nytt lån etter refinansiering av gammelt lån	18 416 294	0
IN-lån	42 058 342	42 704 462
Gammelt lån	0	17 489 982
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	60 474 635	60 194 443

Note 17 Pantelån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Informasjon om lån:	Lån avsluttet
Lånenummer:	16365951792
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Renter 31.12:	5,89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
<u>Oppr. Lånebeløp:</u>	<u>18 000 000</u>
Lånesaldo 01.01:	17 489 982
Avdrag i perioden:	17 489 982
Lånesaldo 31.12:	0
Saldo 5 år frem i tid:	0

Kreditor:	DNB Bank ASA
Informasjon om lån:	Nytt lånopptak
Lånenummer:	16369289024
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Renter 31.12:	5,89 %
Beregnet innfridd:	30.11.2049
<u>Oppr. Lånebeløp:</u>	<u>18 416 294</u>
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	18 416 294
Saldo 5 år frem i tid:	18 416 294

Borettslagets ordinære lån ble refinansiert i slutten av 2024. Det er refinansiert med bevilget opplåningsbeløp på kr 9.000.000. Per 31.12.2024 er det utbetalt kr 1.000.000 av dette beløpet.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Informasjon om lån:	Lån med IN-ordning
Låne nummer:	12120748309
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Renter 31.12:	5,89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Oppr. Lånebeløp:	67 000 000
Lånesaldo 01.01:	42 704 462
Avdrag i perioden:	646 120
Lånesaldo 31.12:	42 058 342
Saldo 5 år frem i tid:	38 185 497
Andelssaldo 01.01:	10 937 806
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	165 489
Andelssaldo 31.12:	10 772 316
Sum pantegjeld for lån:	52 830 658

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

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

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	91 998 952	91 884 249
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	87 888 000	87 888 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	119 152 000	109 352 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	55 666	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 907	0
Påløpt rente	19 464	27 904
Andre påløpte kostnader	16 796	0
Åvsatte påløpte kostnader	0	15 353
Annen kortsiktig gjeld	7 888 682	0
Kortsiktig gjeld	52 516	0
Sum annen kortsiktig gjeld	8 051 031	43 257

Annen kortsiktig gjeld består av avsatte faktura tilknyttet pågående sak i forbindelse med rehabilitering av borettslagets balkonger.

Note 21 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	45 324	8 867 091
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-7 452 612	-7 572 098
Opptak langsiktige lån	1 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-719 808	-1 072 217
Nedskrivning IN-gjeld	-165 489	-177 452
B. Årets endring i disponible midler	-7 337 909	-8 821 767
C. Disponible midler 31.12	-7 292 585	45 324
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 185 762	195 168
- Kortsiktig gjeld	8 478 347	149 844
= Disponible midler 31.12	-7 292 585	45 324

Årsaken til at borettslagets disponible midler er negative med så stort beløp er relatert til pågående sak mot leverandør angående balkonger. Alle uoppgjorte faktura til leverandør er avsatt i regnskapet per årets slutt, og utgjør denne negative utviklingen. Borettslaget har i tillegg refinansiert sitt ordinære lån med et rammelån som et resultat av denne pågående saken, men ikke alt som er tatt opp i lån gjennom refinansieringen har blitt utbetalt fra banken ved årets slutt. Resultatet til borettslaget er kun midlertidig da utviklingen er påvirket av disse årsakene.

Tiltak som styret har utført for å bedre borettslagets disponible midler, er utført ved å ta opp et supplerende lånopptak som borettslaget kan ta ut opptil fire ganger. Det er per dags dato tatt ut for å gjøre opp utestående faktura, samt at resterende beløp etter uttaket er flyttet til høyrentekonto. Styret har engasjert prosjektleder gjennom BORI Utbygging AS for å følge opp de tekniske problemstillingene med borettslagets balkonger, samt videre arbeid tilknyttet disse. Styret har engasjert advokat gjennom Advokatkontoret Føyen i forbindelse med juridisk bistand og oppfølging i forbindelse med borettslagets balkonger.

829 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tangen, Malvin	2025-03-21	Andreassen, Elin	2025-03-22

Identifikasjon

 Tangen, Malvin

Identifikasjon

 Andreassen, Elin

Navn	Dato
Myrvold, Bjørg Esther	2025-03-21

Identifikasjon

 Myrvold, Bjørg Esther



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

Til generalforsamlingen i Strømskollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strømskollen Borettslag som viser et underskudd på NOK 7 452 612. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 21 i regnskapet, som angir at borettslaget har pådratt seg et tap på 7 452 612 i regnskapsåret 2024, og at borettslagets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med 7 292 585. Som angitt i note 21, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 21, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Øvrig informasjon

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 27. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

829 Strømskollen borettslag

Generalforsamling 24.04.2025 kl 18.00

Folkets hus Lørenskog, Ole Lians vei 4, 1472 Fjellhamar

Møteleder: Elin Andreassen

Sekretær: Skrive protokoll: Bjørg Myrvold og bisitter Torill Tangen

2 protokoll underskrivere: Maja Kucharska og Istvan Førster

Saksliste:

Sak 1: Godkjenning av innkallelsen

Sak 2: Godkjenning av saksliste

Sak 3: Antall stemmeberettiget til stede

Sak 4: Orientering årsmelding

Sak 5: Økonomi/regnskap/budsjett

Gjennomgang av rehabiliteringen/framdrift i borettslaget med Geir Olstad og Jan Petter Winther

Sak 6: Innkomne saker

Sak 7: Styrehonorar

Sak 8: Valg

Sak 1: Godkjenning av innkallelsen

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Antall stemmeberettiget til stede

19 Stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

Sak 4: Orientering årsmelding

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Økonomi/regnskap/budsjett

Gjennomgang av rehabiliteringen i borettslaget med Geir Olstad og Jan Petter Winther

Rehabilitering/framdrift v/Geir Olstad

Geir Olstad som holdt en god informasjon om bl.a balkonger og fremdriften slik at de blir utbedret og godkjent for bruk. God debatt med mange innlegg. Det er dialog mellom PBT, dems advokater, Geir og våre advokater.

PBT har krav og rett til å kunne rette opp feil som har oppstått iflg. reklamasjonslister som har blitt sendt dem.

Regnskapet/budsjett v/Jan Petter Winther

Jan Petter Winther gjennomgikk og svarte på spørsmål i forbindelse med regnskapet og besvarte spørsmål.

Vedtak: Godkjent

Sak 6: Innkomne saker

Styret har mottatt 1 sak

Sak som bør belyses på generalforsamlingen.

Nå som EU direktiver ang. energibesparelser blir innført av regjeringen bør det være mulig å søke om ENOVA støtte for de tiltak som har blitt gjort i Borettslaget.

Er de endringer som er gjort i samsvar med de krav Enova stiller i så henseende? Siden det nå pågår en sak mellom Borettslaget og entreprenøren skulle det være enkelt å få dokumentert dette og effekten det har hatt på energibesparelse. OPAK AS har godkjent arbeidene som har blitt gjort her, så de skulle også ha lett tilgang til dokumentasjon.

OPAK AS har sendt ut mail ang. hjelp til dokumentasjon og søknader om ENOVA støtte . OPAKS tilbud er ikke gratis , men her i Borettslaget er alle fakta på plass allerede så det skulle være mulig å bare fylle ut søknad. Selv om en søknad vil komme i etterkant vil dette kunne relateres til direktivene som nå er innført i Norge.

Mvh
Jorunn Lauritzen
A10

Vedtak: Geir Olstad besvarte og la inn en god forklaring på dette forslaget, mente at tiltaket er mest for eldre boliger etc, men sa også at det er for lite informasjon. God diskusjon i etterkant.

Sak 7: Styrehonorar

Styrehonorar for 2024-2025 foreslås uendret: kr.127.000,-

Vedtak: Godkjent

Sak 8: Valg

Leder: Elin Andreassen

Valgt: 2 år 2024-2026

Styremedlem: Malvin Tangen

Gjenvalg 2 år: 2025-27

Styremedlem: Bjørg Myrvold

Valgt: 2 år 2024-2026

Valgkomite: Fungerende styre

Vedtak: Styret ble enstemmig gjenvalgt og godkjent

Møteleder:

Elin Andreassen

Elin Andreassen

Sekretær:

Bjørg Myrvold

Bjørg Myrvold

Protokollunderskriver:

Maja Kucharska

M. Kucharska

Protokollunderskriver:

Istvan Førster

Istvan Førster

Møtet hevet: Kl. 1915

Vedtekter for Strømskollen Borettslag

org nr 990 876 444

Vedtatt på stiftelsesmøte 26. januar 2007, sist endret på ordinær generalforsamling den 17.juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) BORI BBL er lagets forretningsfører.
- (3) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for borettslaget. Det må søkes/å registreres hundehold. Husordensreglenes punkt for dyrehold må underskrives og godkjennes. Mislighold kan medføre konsekvenser i henhold til § 6, punkt 6-3.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

I de overnevnte tilfellene kan boligen overlates uten tidsbegrensning. Midlertidig fravær skal nettopp være midlertidig, og derfor i praksis kun ment for en begrenset periode.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilasjonsanlegg med aggregat er individuelt for den enkelte leilighet, det vil si at det enkelte anlegget ikke er oppkoblet mot et felles system. Utbedringsansvar påhviler med dette den enkelte andelseier.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler (inkl. ventilasjonskanaler i hver enkelt leilighet bygget inn i bærende konstruksjoner) og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har tilgjengelig filter til ventilasjonsanlegg som kan kjøpes av styret.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer og kan ha ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(4) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder, eller nestleder, og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

-----oooOOOooo-----

Husordensregler for god trivsel i Strømkollen Borettslag

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Leilighetene

- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner, grilling utendørs, høy musikk og ved festing
- Det skal være vanlig ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager. Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 20:00 og på søndager og helligdager før kl. 13:00 og etter kl. 17:00
- Kullgrill er ikke tillatt
- Lufting av tepper og dyner, tørking av klær og bruk av levende lys er ikke tillatt på svalgang
- Svalgang skal være farbar for rullestoler og sykefransport og ikke brukes som oppbevaringsplass
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkong
- Feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner i bod/ garasjelegg skal meldes til styret omgående. Ventilasjonsanlegget i leilighetene er den enkelte leilighets ansvar; nye filtre kan kjøpes av styreleder.
- Montering av egen parabolantenne, varmepumpe eller fuglekasse er ikke tillatt
- Framleie skal søkes og godkjennes av styret før framleie skjer

Fellesareal/ fellesrom

- Fellesareal er åpen for alle
- Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt
- Sjøppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontaineren. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainer eller på svalgang
- Det skal ikke foregå lek i trappene eller svalgang. Heisen skal ikke brukes av barn alene
- Sykler settes i sykkelstativ eller i sykkelbod
- Fotballsparking i svalgang og felles arealer er forbudt.
- Beboere skal selv sørge for renhold av bod, svalgang, veranda/takterrasser og utearealet skal ryddes etter bruk
- Vi ber om at verandaer bør vaskes, ikke spyles av hensyn til beboere i etasjen under

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område
- Dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig
- Det er båndtvang innenfor borettslagets område
- Mating av dyr på borettslagets eiendom samt mating av fugler på terrasser skal ikke forekomme

Parkering/ motorkjøretøy

- I garasjelegget er det kun anledning til å oppbevare et sett bildekk. All øvrig lagring er forbudt. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasje plass ren og ryddig
- Alle leiligheter som har garasje/ oppstillingsplass skal benytte disse, ikke gjesteparkeringen
- Parkering på gangfelt og i gangvei er forbudt
- Unødvendig bruk av horn, rusing eller motor på tomgang er forbudt
- Verksted relatert arbeid eller oppbevaring av biler på borettslagets område er forbudt

Trivsel

Husordensreglene er til for at alle beboere skal ha en felles veiledning for å skape bedre trivsel i borettslaget.

Med hilsen styret

Strømkollen Borettslag 2014



Lillestrøm Kommuneplan

78/357/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- Naturområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone

Kp Faresone

- Kp Sikringszone

KpJuridiskLinje

- Byggegrense

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei F

- 1151 - Jernbane N (tunnel)

- 1151 - Jernbane N

- Arealformålsgrense

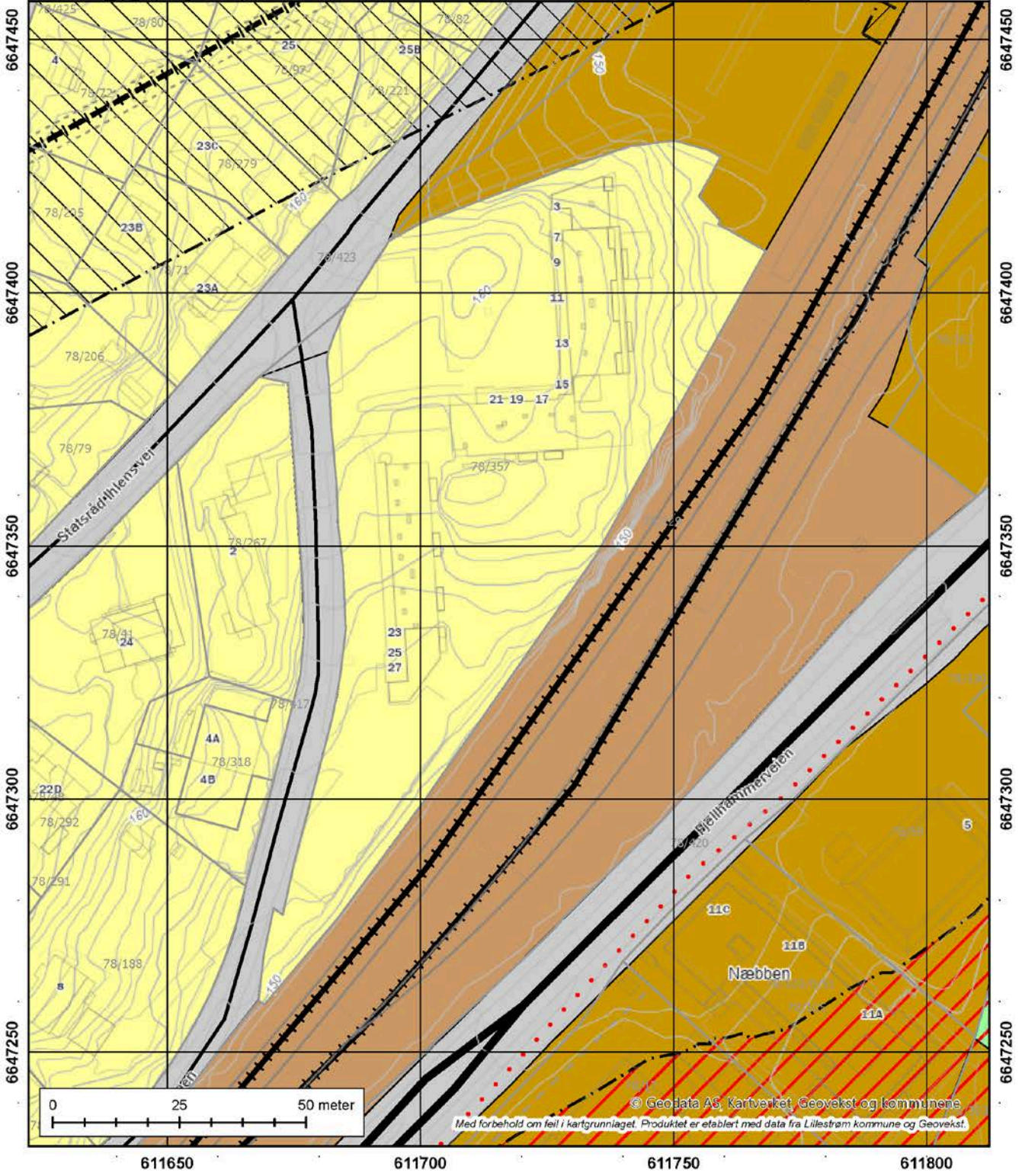
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 78/357/0/0

Tegnforklaring:

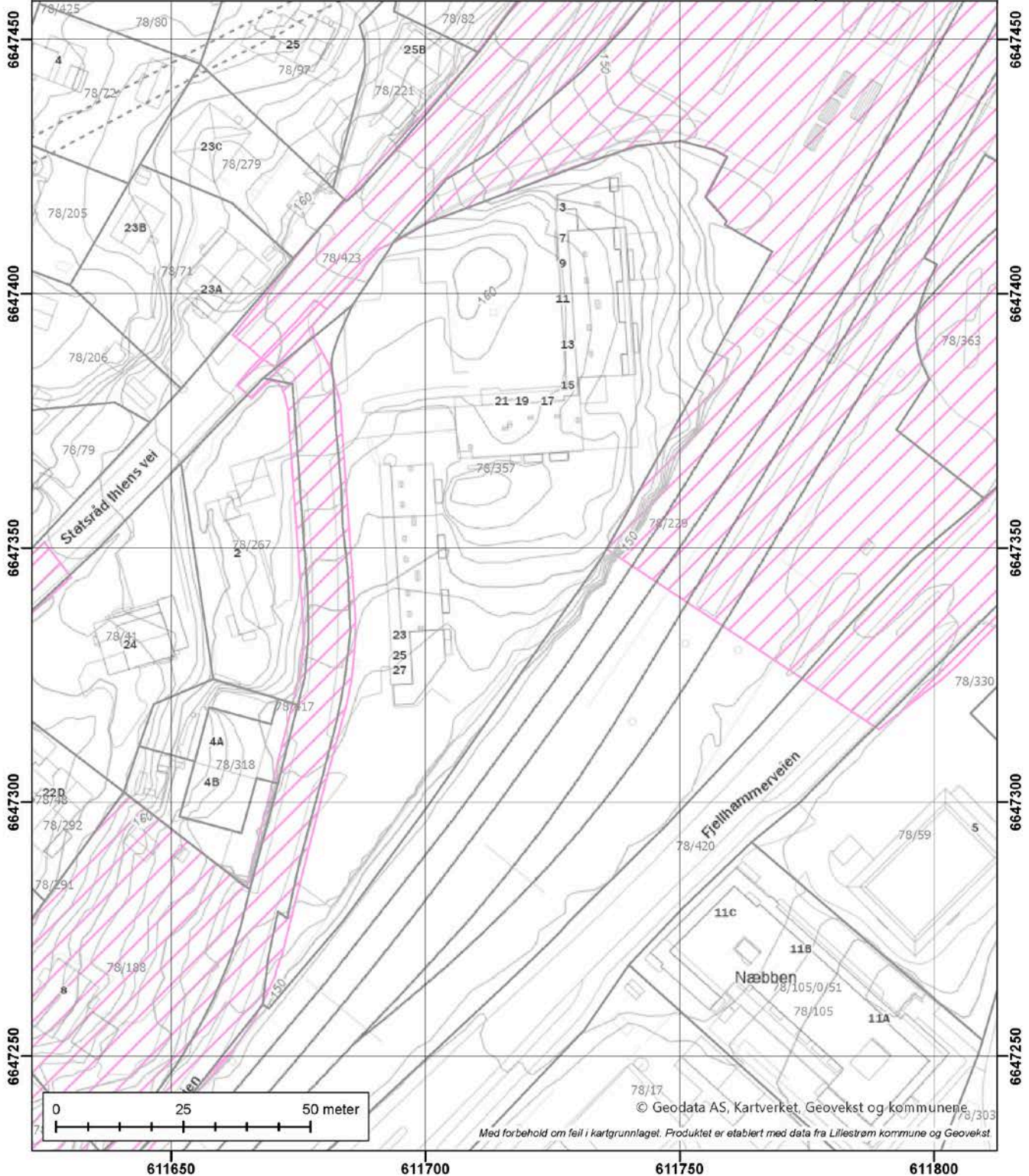
 Planforslag



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Strømmen kollektivterminal.

§ 1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
- 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder disponert til følgende formål:
 - **Byggeområder**
Boliger (garasje)
 - **Offentlige trafikkområder**
Jernbane (sporområder, plattformer, stasjonsbebyggelse med torg, parkering)
Terminal (bussterminal, taxiholdeplass og på-/avstigning)
Offentlig trafikkformål (veier, fortau, gang- og sykkelvei, annet veiareal)
Vei/jernbane (veibro over jernbane)
Vann og avløp
Stasjonspark
 - **Spesialområder**
Midlertidig riggplass
Midlertidig anleggsbelte, jordbruk
Midlertidig anleggsbelte, bolig
Bygninger som skal bevares
Kjerneområde i park som skal bevares

§ 2 Fellesbestemmelser

- 2.1 Generelt: Illustrasjonsplantegning N/O-001 i detaljplanen datert 28.05.03 skal være retningsgivende for utforming og opparbeidelse av de arealer som inngås i planen.
- 2.2 Støy: Gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges (bl.a. T-8/79 og NS 8175). Plassering av støyskjerm er vist på reguleringsplanen. Støyskjermingstiltak skal være utført senest når ny Bråte bru og omlagt Statsråd Ihlens vei åpnes for trafikk.

§ 2 Byggeområder - Boliger

- 2.1 Garasjen tillates oppført som vist i reguleringsplanen ved gnr/bnr 78/87, med grunnflate inntil 50 m².

§ 3 Offentlige trafikkområder

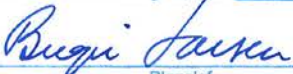
- 3.1 Generelt: Trafikkområdet tillates ikke benyttet til utendørs lagring, heller ikke som mellomlagringsområde for stykkgoods i tilknytning til buss- og jernbanetransport. Dette gjelder ikke lagring i kortere perioder i forbindelse med nødvendige vedlikeholdsarbeider på jernbanen.
Innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte, må inngrep og tiltak skje i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Alle arbeider innenfor denne sonen skal derfor framlegges for nødvendig kontroll/godkjenning av Jernbaneverket Region Øst.

- 3.2 Jernbanearealer: Innenfor arealer regulert til jernbaneformål tillates utført de jernbanetekniske utbedringer av plattformer, spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg og andre ledningsanlegg som til enhver tid anses nødvendig for å opprettholde en tidsmessig jernbane-infrastruktur. Grensesnittet mellom jernbaneformålet og stasjonsparken kan endres i byggeplanen mht. arealbehov ved trappeløsning til gangkulvert under jernbanen.
Det tillates opparbeidet innfartsparkeringsplasser som vist i reguleringsplanen. Innenfor området tillates oppført bygninger for jernbanetekniske installasjoner med grunnflate inntil 50 m², trapper, gangramper, leskur og overbygget sykkelparkering.
- 3.3 Vei/jernbane: Ny veibro over jernbanen (Bråte bru) tillates utført med plassering som vist på reguleringsplanen med støttekonstruksjon mot innfartsparkeringsplass.
- 3.4 Offentlig trafikkformål: Trafikkarealene skal opparbeides som vist i detaljplanen, datert februar 2003. Konstruksjoner, beplantning og behandling av sidearealer skal utformes i tråd med detaljplanen. Beplantning skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.
- 3.5 Terminal: Terminal omfatter bussterminal, taxiholdeplass samt av-/ påstigning for privatbiler og opparbeides som vist i reguleringsplanen. Industrispor for jernbane skal krysse gjennom terminalområdet som vist i planen.
- 3.6 Vann og avløp: Vann og avløp skal legges om og tilpasses ny regulering i henhold til planer godkjent av kommunen som ledningseier. Alt overflatevann/ drenasje fra tette flater som taknedløp og asfalterte plasser skal ledes i separate ledningsnett til Sagelva.
- 3.7 Stasjonspark: Stasjonsparken er et viktig element i kollektivterminalen og skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplantegningen N/o-001 i detaljplanen.

§ 4 Spesialområder

- 4.1 Midlertidig riggplass: Området for midlertidig riggplass kan benyttes som riggområde i forbindelse med gjennomføringen av planen. Etter anleggsperiodens slutt skal området istandsettes
- 4.2 Midlertidige anleggsbelter: De midlertidige anleggsbeltene kan brukes til anleggsformål i byggetiden og skal deretter istandsettes.
- 4.3 Bygninger som skal bevares: Eksisterende stasjonsbygning og sidebygning skal bevares. Overbygg for eksisterende trappenedgang til gangkulvert under jernbanen tillates revet for å etablere ny trapp til kulverten. Søknads- og meldepliktige tiltak til bygningene oversendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- 5.1 Kjerneområde av park som skal bevares: Den sentrale delen av Stasjonsparken, inklusive fontenen, statuen og gjenværende del av Verkstedalléen skal bevares som park/grøntområde.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor
den 21.10.03

Vedtatt den	17 / 11 20 03
Skedsmo kommunestyre, sak	118
	
Plansjef	



Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

STRØMSKOLLEN BORETTSLAG
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-25/00987-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.08.2025

78/357/0/0 Grønliveien 3-27, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78 / 357 / 0 / 0
Tiltakshaver: STRØMSKOLLEN BORETTSLAG
Tiltaket gjelder: Boligblokk (hus A+B)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl. 1985) § 99 nr. 1 tredje ledd gir Lillestrøm kommune ferdigattest for boligblokk (hus A+B).

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg boligblokk mottatt 23.05.2025.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse DS 06/578. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 98 nr. 2.

Klagerett

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

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Med hilsen

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Hiwa Alipoor
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

**- møtestedet på Romerike**Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Lokal plan- og bygningsslov 8 22

Saksmappe (j.nr)

2004/5301

Kidd. brukstill.

Tiltakshaver (navn og adresse)

E.G. Bygg Oslo AS,
Postboks 150 Oppsal,
0619 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg
Boligblokk (hus C)
Grønliveien 23, 25, 27

Spesifikasjon			
Gnr: 78		Bnr: 229	Festenr:
Seksjonsnr:			
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : 938 m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæringer
DS 06/578		Rammetillatelse	Bjørn Ludvigsen
DS 06/667		Igangsettingstillatelse etappe 1	Gravemaskinservice AS, 26.3.07
DS 06/730		Igangsettingstillatelse etappe 2	Kjell Halaas Landmåling, 5.3.07
DS 07/111		Igangsettingstillatelse heis	Con-Form Oslo AS, 20.3.07
DS 07/182		Tillatelse forstøtningsmur	JP Haus UAB, 28.3.07
			Rørtelt AS, 26.3.07
			NVS avd. Norsk Sprinkler, 29.3.07
			Frist for ferdigstillelse / Dato
			21.05.07

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 28.3.07, fra E.G. Bygg Oslo AS.
- Arbeid med oppussing og parkeringsplass ikke ferdig pr 28.3.07.
- Utearbeider i tilknytning til denne innflytting skal være ferdig opparbeidet før innflytting, jf. reg. bestemmelser § 4 og vedtak i sak DS 06/578.

Byggesaksavdelingen- 18.04.2007

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..**Kopi til**

Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdelingPostboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 11353/2007

Side 1 av 1



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2004/5301

Tiltakshaver (navn og adresse)

E.G. Bygg Oslo AS,
Postboks 150 Oppsal,
0619 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg
Boligblokk (hus C)
Grønliveien 23, 25, 27

Spesifikasjon			
Gnr: 78	Bnr: 357	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hovvedel) : 938 m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr DS 06/578 DS 06/667 DS 06/730 DS 07/111 DS 07/182	Vedtaks dato	Vedtaks Rammetillatelse Igangsettingstillatelse etappe 1 Igangsettingstillatelse etappe 2 Igangsettingstillatelse heis Tillatelse forstøtningsmur	Kontrollerklæringer Bjørn Ludvigsen Gravemaskinservice AS, 26.3.07 Kjell Halaas Landmåling, 5.3.07 Con-Form Oslo AS, 20.3.07 JP Haus UAB, 28.3.07 Rørteft AS, 26.3.07 NVS avd. Norsk Sprinkler, 29.3.07 Frist for ferdigstillelse / Dato 21.05.07

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 28.3.07, fra E.G. Bygg Oslo AS.
- Arbeid med oppussing og parkeringsplass ikke ferdig pr 28.3.07.
- Utearbeider i tilknytning til denne innflytting skal være ferdig opparbeidet før innflytting, jf. reg. bestemmelser § 4 og vedtak i sak DS 06/578.
- Påført korrigert bruksnummer 22.05.07

Byggesaksavdelingen- 22.05.2007

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdeling

Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

2004/5301

Tiltakshaver (navn og adresse)

E.G. Bygg Oslo AS,
Postboks 150 Oppsal,
0619 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg
Boligblokk (hus A+B)
Grønliveien 3 - 27

Spesifikasjon			
Gnr: 78	Bnr: 357	Føstenr:	Seksjonsnr:
BTA: m ²	BRA _(hoveddel) : 1645 m ²	BRA _(tilleggsdel) : m ²	BRA: m ²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
DS 06/578		Rammetillatelse	Bjørn Ludvigsen Gravemaskinservice AS, 22.06.07
DS 06/667		Igangsettingstillatelse etappe 1	Kjell Halaas Landmåling, 05.03.07
DS 06/730		Igangsettingstillatelse etappe 2	Con-Form Oslo AS, 20.03.07
DS 07/111		Igangsettingstillatelse heis	JP Haus UAB, 25.06.07
DS 07/182		Tillatelse forstøtningsmur	Rørteft AS, 15.06.07 NVS avd. Norsk Sprinkler, 22.06.07
			Frist for ferdigstilling / Dato 01.09.07

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 25.06.07, fra E.G. Bygg Oslo as..
- Noe finplanering og asfaltering gjenstår.
- Utearbeider skal være ferdig opparbeidet før innflytting, jf. reguleringsbestemmelser § 4 og vedtak sak DS 06/578.

Byggesaksavdelingen- 05.07.2007

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark
NRBR Brannforebyggende avdeling

Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



**Lillestrøm
kommune
Byggesak indre**

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/01141-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.02.2024

78/357 Grønliveien/Strømkollen Borettslag, ferdigattest for rehabilitering av fasader

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 78 / 357 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN AS
Tiltakshaver: STRØMSKOLLEN BORETTSLAG
Tiltaket gjelder: Rehabilitering av fasader

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for rehabilitering av fasader.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av fasader mottatt 12.01.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 26.01.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.09.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Jessica Zaki
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
STRØMSKOLLEN BORETTSLAG



SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Driftstillatelse

Ettør plan- og bygningsloven § 99
Personheis

Saksmappe (j.nr)

2004/5301

Tiltakshaver (navn og adresse)

E.G. Bygg Oslo AS,
Postboks 150 Oppsal,
0619 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Heisinstallasjon
Boligblokk (hus A + B)
Grønliveien 3 – 21.

Spesifikasjon

Gnr: 78		Bnr: 357		Festenr:		Seksjonsnr:	
BTA: m ²		BRA _{(hoveddel):} m ²		BRA _{(tilleggsdel):} m ²		BRA: m ²	
Utvalg saksnr DS 06/578 DS 07/111	Vedtaks dato 05.07.07	Vedtaks Rammetillatelse Igangsettingstillatelse heis Midlertidig brukstillatelse hus A+B				Kontrollerklæring / Dato Kone AS, datert 28.06.07	

Vilkår / Merknader:

- Driftstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 28.06.07, fra Kone AS. Det foreligger Sertifikat om sluttkontroll fra Norsk Heiskontroll datert 28.06.07 for personheis NHK nr 6023134424.
- Det vises til eiers ansvar, jf. Tekniske forskrifter 1997 § 9-62 Administrative bestemmelser for løfteinnretninger pkt. 3 drift, ettersyn og sikkerhetskontroll.

Byggesaksavdelingen- 05.07.2007

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOVLY - STATSRAÅD IHLENS VEI 30

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til byggeområde for bolig- åpen småblokkbebyggelse med fellesområde for lek, felles adkomst og parkering, samt offentlig vei i 8 meters bredde.

§ 3

Bygeområde for bolig:

Boligområdet kan bebygges med frittliggende småblokker i inntil tre etasjer. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse inklusiv garasjer eller carport over terrengnivå er TU=40%. Maksimal byggehøyde er begrenset til kote 168, eller 2 etasjer på de høyestliggende områdene. Det kan bygges underetasje der terrenget tillater det. Ved byggemelding skal kommunen påse at både bolighus og garasjer får en god og harmonisk utforming. Det kan stilles krav til husplassering, materialbruk og takutforming som skal tilpasses de stedlige forhold.

Kommunen kan kreve bebyggelsesplan.

Byggegrenser er inntegnet i reguleringsplanen.

Det tillates ikke støyende, forurensende eller trafikkintensiv virksomhet i boligområdet.

Parkeringsdekningen skal følge vedtatte normer for Skedsmo kommune.

§ 4

Utomhusplan:

Sammen med byggemelding skal det godkjennes en plan for bruk av uteområdene. Utomhusplanen skal vise fellesarealer, gangveier, ute-oppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, støyavskjerming og områder for sykkeloppstilling og søppelhåndtering. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Det skal redegjøres for større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer.

I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller murer med større høyde enn 50 cm over tilstøtende veiers planum.

§ 5

Fellesarealer:

Fellesarealer omfatter arealer for lek, avkjørsler og areal for felles parkering. Fellesareal - lek betinger felles rett til bruk og plikt til opparbeidelse og vedlikehold. For alle fellesarealer skal kommunens gjeldende forskrifter legges til grunn.

§ 6

Støybeskyttelsestiltak:

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra jernbane, parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringsgarasje, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 7

Offentlig vei:

Detalj- og byggeplan for krysset mellom Statsråd Ihlens vei og Grønliveien skal godkjennes av Statens Vegvesen og Skedsmo kommune før området bygges ut. Dimensjonerende standard for kryssutformingen skal være liten lastebil.

§ 8

Generelle bestemmelser:

Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk (Romerike Energi AS) og nettstasjoner skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Televerket må kontaktes for kabelpåvisning i god tid før byggestart.

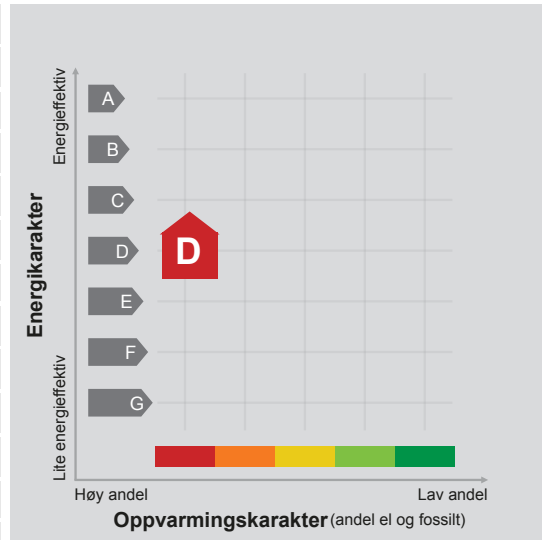
Skedsmo Kommune, den 1. september 1997
revidert den 15. mai 1998

Vedtatt den 23 / 09 19 98
Skedsmo kommunestyre, sak 60

.....
Plansjef

ENERGIATTEST

Adresse	Grønliveien 23
Postnummer	1465
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23302772
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	9435ab90-f806-4aa4-8a9d-16e3cb2d432b
Dato	25.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

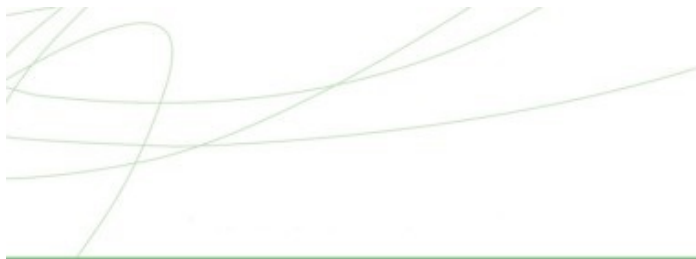
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønliveien 23
Postnummer: 1465
Sted: STRØMMEN
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: U0101
Dato: 25.08.2023 8:33:29
Energimerkenummer: 9435ab90-f806-4aa4-8a9d-16e3cb2d432b

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 357
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23302772

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Grønliveien 23

Nabolaget Bråte/Nedre Skjetten - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚇 Strømmen stasjon Linje L1	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	6 min 🚶 0.4 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 19.1 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ... 50 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 🚶 3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

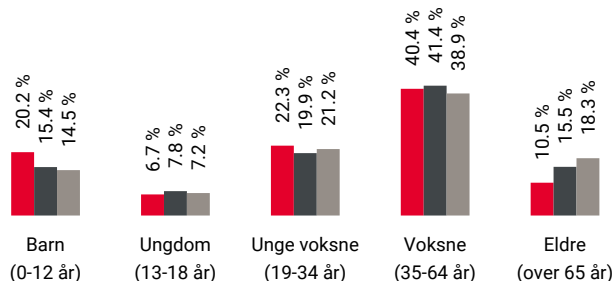
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråte/Nedre Skjetten	1 977	756
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	10 min 🚶 0.7 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	10 min 🚶 0.7 km
Grønliia barnehage (1-5 år) 120 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Meny Strømmen	10 min 🚶
Coop Extra Strømmen Post i butikk	12 min 🚶 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



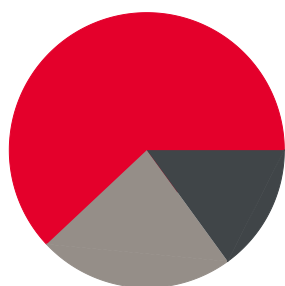
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

	Gartnerløkka - balløkke	11 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Slora - Slora	13 min	
	Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1 km	
	Fresh Fitness Strømmen	13 min	
	Just Padel Fjellhamar	25 min	

Boligmasse



62% enebolig
15% blokk
23% annet

«Det er trivelig og trygt»

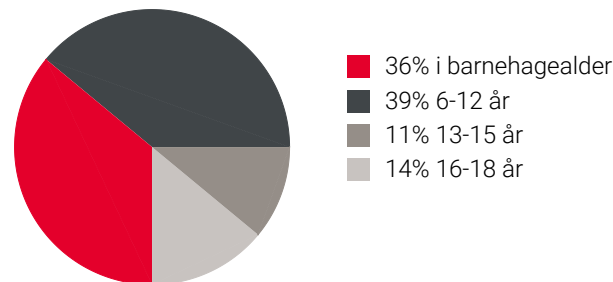
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Strømmen Storsenter	13 min	
	Boots apotek Strømmen	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



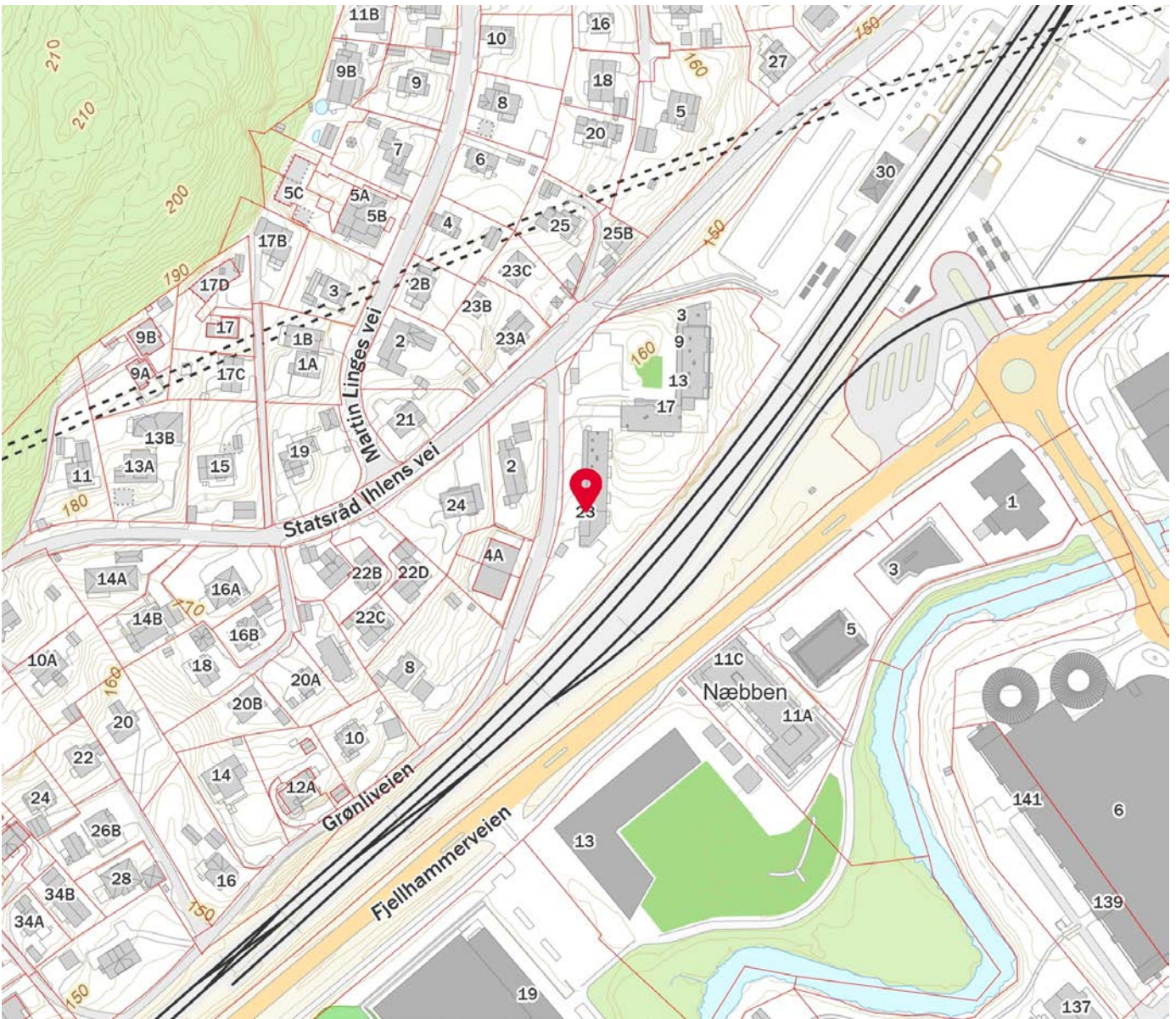
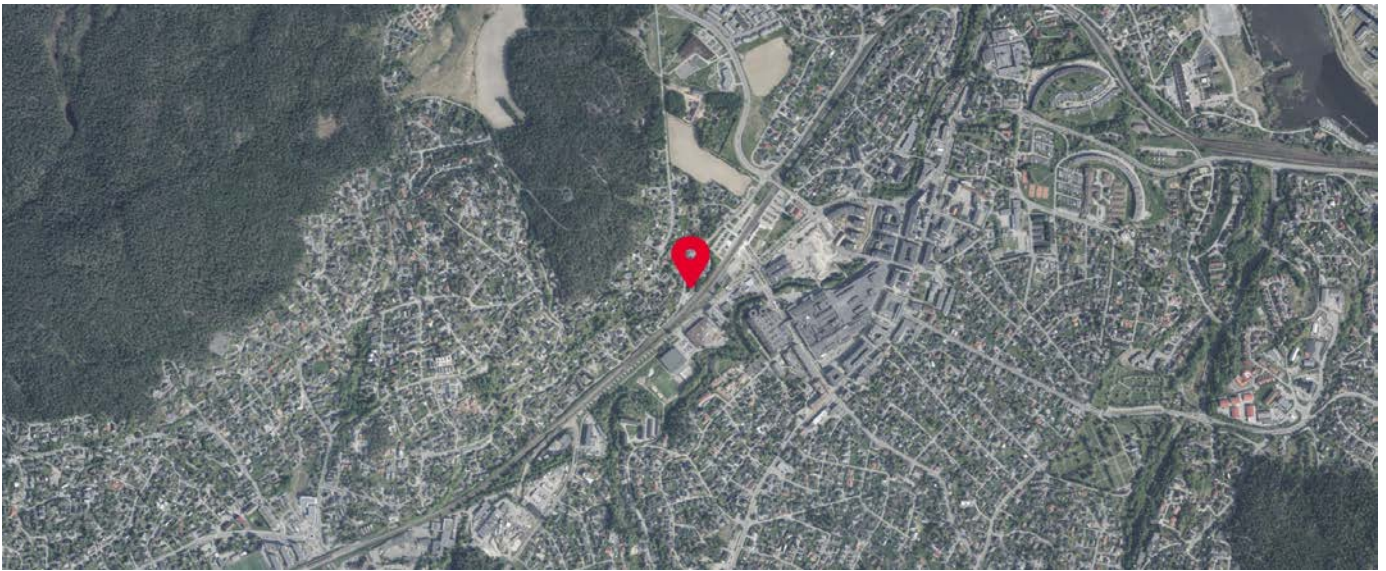
0% 43%

Bråte/Nedre Skjetten
Lillestrøm kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Grønliveien 23
1465 STRØMMENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat DemirbasTelefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre