

A modern living and dining room interior. The dining area on the left features a dark wood table with white chairs, set with glassware and plates, and a modern pendant light with five bulbs. The living area on the right has a large beige sectional sofa with colorful cushions, a small black metal coffee table, and a large window offering a view of a snowy cityscape. The room has light-colored walls, a white ceiling with track lighting, and a light wood floor.

aktiv.

Grønliveien 15, 1465 STRØMMEN

Innbydende toppleilighet med flott utsikt- Garasje med elbil lader - Bo tilbaketrukket og sentralt!



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Miriam Al Maresse

Mobil 962 30 421

E-post miriam.al.maresse@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 570 000,-
Fellesgjeld: Kr 681 468,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 252 858,-
Felleskostn.: Kr 9 732,-
Selger: Daniel Hultmann
Yaritza Hultmann

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 68/71 kvm
Tomtstr.: 7188.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 357
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1100260001

Innbydende toppleilighet med flott utsikt- Garasje med elbil lader - Bo tilbaketrukket og sentralt!

Velkommen til Grønliveien 15 – en lekker og moderne 3-roms leilighet med ekstra disponibelt rom, sentralt og samtidig tilbaketrukket på Strømmen.

Leiligheten ligger i blokkens toppetasje med heis, og har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning med stue, kjøkken, bad og to godkjente soverom. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 6 kvm (se salgsoppgave for nærmere informasjon om balkongene i borettslaget).

Boligen er betydelig oppgradert med kjøkkeninnredning i 2020, ny innredning på bad i 2022, oppgraderte gulv og malte overflater. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller med elbillader, samt bod i kjeller. Deler av borettslagets lån er innfridd for denne andelen. Attraktiv beliggenhet nær kollektivtransport, servicetilbud, skoler, barnehager og turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 68 m² Bad, kjøkken/stue, entré 2 soverom, disponibelt rom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7188.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Grønliveien 15 ligger i Strømmen, en del av Lillestrøm kommune, som er kjent for sin sentrale beliggenhet og gode tilgjengelighet til både natur og byliv.

Leiligheten ligger sentralt men tilbaketrukket på Strømmen, med Bråteskogen,

Strømmen togstasjon og Strømmen Storsenter i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kort vei til skoler og barnehager, samt flere turområder.

Av butikker og servicetilbud finner du det aller meste du trenger på Strømmen Storsenter som kun ligger ca. 650m fra leiligheten. Strømmen Storsenter er et av Norges største kjøpesenter med 190 butikker, spisesteder og virksomheter. I tillegg har du Triaden og Metro i nabokommunen Lørenskog.

Dagligvaren kan gjøres på Strømmen med både Rema 1000 og Meny. Men den nærmeste butikken for deg blir Coop Extra som er ca. 400 m fra oppgangen. I samme område på Strømmen finner du Sultan Marked, Jula, Jysk og Foss sportsforretning. Nedover Strømsveien er det flere serveringsteder og frisører. Strømmen er et sjarmerende sted med et bredt tilbud av alt du trenger.

Er du glad i å komme deg ut på tur er det godt å vite at det er fine turstier rundt Sagelva eller opp i skogen mellom Fjellhamar/Haneborgåsen og Strømmen/Skjettenåsen. Det er blåløype på ca. 3,4 km og flere fine turmuligheter. På vinterstid preppes det til skiløyper.

Videre er det flotte turmuligheter innover fra Losby på Lørenskog eller du kan utforske flotte rekreasjonsmuligheter ved Tæruddalen på Skesmokorset. Er du glad i å trene inne på treningssenter har du Staals rett ved Strømmen Storsenter eller Fresh Fitness som ligger på andre siden av veien. For Satsmedlemmene blir Lillestrøm nærmeste senter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser som gir enkel tilgang til Lillestrøm sentrum og Oslo. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller utforske byens mange tilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består for det meste av småhusbebyggelse. Det er noen blokker i området rundt.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 5 minutters gange til Strømmen stasjon. Her kan du ta lokaltoget til Oslo S. Turen tar 25 minutter fra stasjon til stasjon. Toget tar ca. 5 min til Lillestrøm stasjon. Se ruter.no eller appen for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i en kombinasjon av trekonstruksjon og betong. Adkomst til leilighetene skjer via felles oppgang, svalgang og heis.

Ytterveggene over grunnmuren er utvendig forblendet med panel, og det er benyttet bindingsverk i de mellomliggende fasadefeltene.

Takkonstruksjonen er flat og antatt tekket med papp. Yttertaket er ikke besiktiget.

Etasjeskillerne i bygget er konstruert i tre og betong.

Boligen har vinduer med både 2- og 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en malt dør med kikkehull, og terrassedøren har 3-lags isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en balkong. Rekkverket på balkongen er laget av stål og aluminium med innfelt glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er observert bruksslitasje på ytterdør. Terrassedør tar i karm.

- Innvendig - Overflater - kjøkken

Avvik: Det er observert skjøt i laminatgulv på kjøkken med en glippe.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

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

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

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er observert bruksslitasje på enkelte dørblader og karmen.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Det er observert hakk i enkelte fliser.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert fuktmerker i ventilasjons motor.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Firma via forsikring, 2022

Beskrivelse: Det ble byttet dusjvegger, skap og servant via forsikringsselskapet som følge av at den ene dusjdørene eksploderte og laget skader på inventaret. I samme tidsrom byttet vi ut speilet og dusj batteriet selv.

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?

Ja

Firmanavn: PBT, 2021

Beskrivelse: Det var mye fukt og kondens i de gamle vinduene og veranaddør, men det ble byttet av borettslaget i 2021

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

Ja

Firmanavn: PBT, 2021

Beskrivelse: Det var fuktskader på utvendig kledning og tidligere balkonger.

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?

Ja

Firmanavn: Skadedyrfirma, 2021

Beskrivelse: Det har vært mus i andre leiligheter, men ikke i vår leilighet.

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

Ja

Beskrivelse: Dårlig sug på kjøkkenvifte.

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

Ja

Beskrivelse: Har jevnlig byttet ut filter på det balanserte ventilasjonsanlegget i leilighet.

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

Ja

Beskrivelse: Flyttet på 3 stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. Pga uforutsette

livshendelser så er ikke vedkommende en del av livet vårt lengere så vi kan ikke innhente dokumentasjon på dette. Flyttet på 2 stikkontakter og en lysbryter i forbindelse med en lettvegg som ble satt opp. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. Pga uforutsette livshendelser så er ikke vedkommende en del av livet vårt lengere så vi kan ikke innhente dokumentasjon på dette.

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

Ja

Beskrivelse: Lyd fra tog som passerer ved verandadør/vindu åpent. Etter bytting av verandadør og alle vinduer på baksiden av bygget er støy fra tog og trafikk redusert og oppleves ikke plagsomt for oss som bor her i dag.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Oppussing av kjøkkenet. Alle underskap er byttet ut med skuffer fra IKEA, benkeplate i heltre montert og overskap foliert i samme farge og stil som underskap. Originalt parkettgulv byttet ut med høytrykkslaminat fra Berry Alloc. I hele leiligheten, med unntak av badet og flislagt inngangsparti. Flisene i inngangspartiet ble byttet ut i samme perioden da noen av de gamle flisene hadde løsnet. Vi satt opp en lettvegg for å lage et til rom i enden av kjøkkenet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Bad, kjøkken/stue, entré og 3 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Entré

Leiligheten har praktisk heisadkomst direkte fra garasjekjeller og adkomst via en hyggelig svalgang. Entréen er belagt med lyse fliser med varmekabler, og gir et godt førsteinntrykk. I tilknytning til entréen er det en innvendig bod/teknisk rom med god plass til yttertøy og oppbevaring.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken i sort utførelse, betydelig oppgradert i 2020. Alle underskap er erstattet med funksjonelle skuffeløsninger fra IKEA, og det er montert benkeplate i heltre. Overskapene er foliert i matchende farge og stil, noe som gir et helhetlig uttrykk.

Kjøkkenet har nyslipt heltre benkeplate og er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt platetopp samt ventilator over koketopp.

Stue

Romslig stue med god plass til sofahjørne, tv seksjon og spisestue. Rommet ligger i delvis åpen løsning mot kjøkken. Det er store vinduer fra to sider av rommet, med flott utsikt.

Bad

Badet er flislagt på gulv og vegger, med malte glatte flater i himling. Det er gulvvarme i det flislagte gulvet. Innredningen består av servant med underskap og speil med integrert belysning og stikkontakt. Videre er det dusjsone med dusjing direkte på gulv, vannklosett og opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon.

Det er registrert hull i én flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning, samt hakk i enkelte gulvfliser. Noen fliser har bom (hulrom under). Det er fall til sluk, men kravet til høydeforskjell er ikke oppfylt. Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Soverom

Leiligheten har et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte adkomst til bad.

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I tillegg har nåværende eier etablert et ekstra rom som ikke tilfredsstiller kravene til varig oppholdsrom.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser

Vegger: Malte glatte flater og malte trespiler

Himling: Malte glatte flater

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Frittstående kjøl/frysenskap medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Flyttet på 2 stikkontakter og en lysbryter i forbindelse med en lettvegg som ble satt opp. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør.
- Satt opp en lettvegg for å lage et til rom i enden av kjøkkenet.

2023:

- Balansert ventilasjon. Utført service i 2023 iflg kunde.

2022:

- Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2022.
- 3- lags isolerglass terrassedør fra 2022.

2020:

- Flyttet på 3 stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør.
- Oppussing av kjøkkenet. Alle underskap er byttet ut med skuffer fra IKEA, benkeplate i heltre montert og overskap foliert i samme farge og stil som underskap.
- Originalt parkettgulv byttet ut med høytrykkslaminat fra Berry Alloc. I hele leiligheten, med unntak av badet og flislagt inngangsparti. Flisene i inngangspartiet ble byttet ut i samme perioden da noen av de gamle flisene hadde løsnet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2021:

- Det var mye fukt og kondens i de gamle vinduene og veranaddør, men det ble byttet av borettslaget i 2021. Verandadør, og alle vinduene med unntak av de som vender ut mot svalegangen ble byttet av borettslaget.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av tv og internett, og kollektiv flex basis er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Medfølger 1 garasjeplass med elbil lader, nåværende eier har benyttet seg av borettslaget sin ekstra parkeringsplass rett ved sin egen plass. Borettslaget har flere parkeringsplasser til gjester utendørs.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85001518

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Ansvarlig megler bor selv i borettslaget.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.

Info 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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 570 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Formuesverdi primær

Kr 1 012 116

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 048 464

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighe utover hva som er inkludert i grunnpakken fra telia.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 9 732 kr i måneden
- Fellekostnader til drift og vedlikehold: 5 848 kr i måneden
- Garasjeplass: 60 kr i måneden
- Stipulerte renter: 3 063 kr i måneden
- Telia Kollektiv Flex Basis: 545 kr i måneden
- Vedlikehold: 216 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 732

Andel Fellesgjeld

Kr 681 468

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Strømskollen Borettslag

Organisasjonsnummer

990876444

Andelsnummer

43

Om borettslaget

Strømskollen Borettslag i Lillestrøm kommune består av 47 boligseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 990876444. Forretningsfører er BORI BBL.

Pågående saker:

- Pågående situasjon med borettslagets balkonger er per dags dato ikke blitt ferdigstilt.
- 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.
- Borettslaget er i tvist med utbygger/PBT som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.
- 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.
- Det har kommet inn under sak 6 for behandling og det gjelder Enova støtte.
- Løpende vedlikehold, byttet trapper ved A-blokka ved enden, nedløpsrør manglet siste ledd på muren også ved A-blokka.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12120748309, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.12.2025: 5.39% pa.

Saldo per 31.12.2025: kr 39.965.991,-

(siste termin 30.06.2051)

rente

IN-Ordning: Ja

Leiligheten har innfridd sin andel av dette lånet.

Lånennummer: 16369289024, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31.12.2025: 5.39% pa.

Saldo per 31.12.2025: kr 26.230.000,-

Andel av saldo: kr 681.468,-

(siste termin 30.11.2049)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Regnskap/budsjett

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.

Regnskap for 2024: -7.452.612,-

Budsjett for 2025: 1.224.580,-

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 arbeid 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.

Saken er pr. 19.01.2026 fortsatt ikke avklart.

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 godkjennelse 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.

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. I henhold til vedtektene må det søkes/registreres hundehold. Husordensreglenes punkt for dyrehold må underskrives og godkjennes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 slik 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 357 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 43 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/ Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:229

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Erklæringen går ut på at jernbaneverket(Banenor) har rett til å ha stående en radiomast med kiosk og tilhørende installasjoner som ledninger/kabler inne på eiendommen til borettslaget. Eksisterende gjerde mot jernbanen står delvis inne på borettslaget sin eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.08.2025.

Det er utsendt ferdigattest for rehabilitering av fasader 02.02.2024

Byggetegningene har følgende avvik fra dagens bruk: Deler av kjøkkenet er stengt av for å få et ekstra rom

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig og borettslagets interne veier.

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets) regning.

Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Følger reguleringsplan for Skovly - Statsråd Ihlens vei 30. Planen regulerer området til byggeområde for bolig i form av åpen småblokkbebyggelse med fellesområde for lek, felles adkomst og parkering.. 23.09.1998

Detaljreguleringsplan for Grønliveien 8-12, det foreligger plan om lavblokker på nabotomten hvor forslaget legger opp til inntil 39 boenheter.

Det foreligger også foreløpig plan om badeland, leiligheter og barnehage i tomten ved Strømmen Storsenter.

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger innenfor 'indre sone' og 'prioritert byvekstsone'.

Eiendommen omfattes av 'Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder' i henhold til Kommuneplanen 2023-2035.

Berørte datasett:

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442, Forurensning: Støysoner for Bane NORS jernbanenett.

Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi:

Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale

data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap:

Naturtyper i Norge - Landskap, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 570 000 (Prisantydning)

681 468 (Andel av fellesgjeld)

4 251 468 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 252 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 261 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 264 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
27 500 Markedspakke
7 775 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr ca.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 103 640

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

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

miriam.al.maresse@aktiv.no

Tlf: 962 30 421

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

19.01.2026







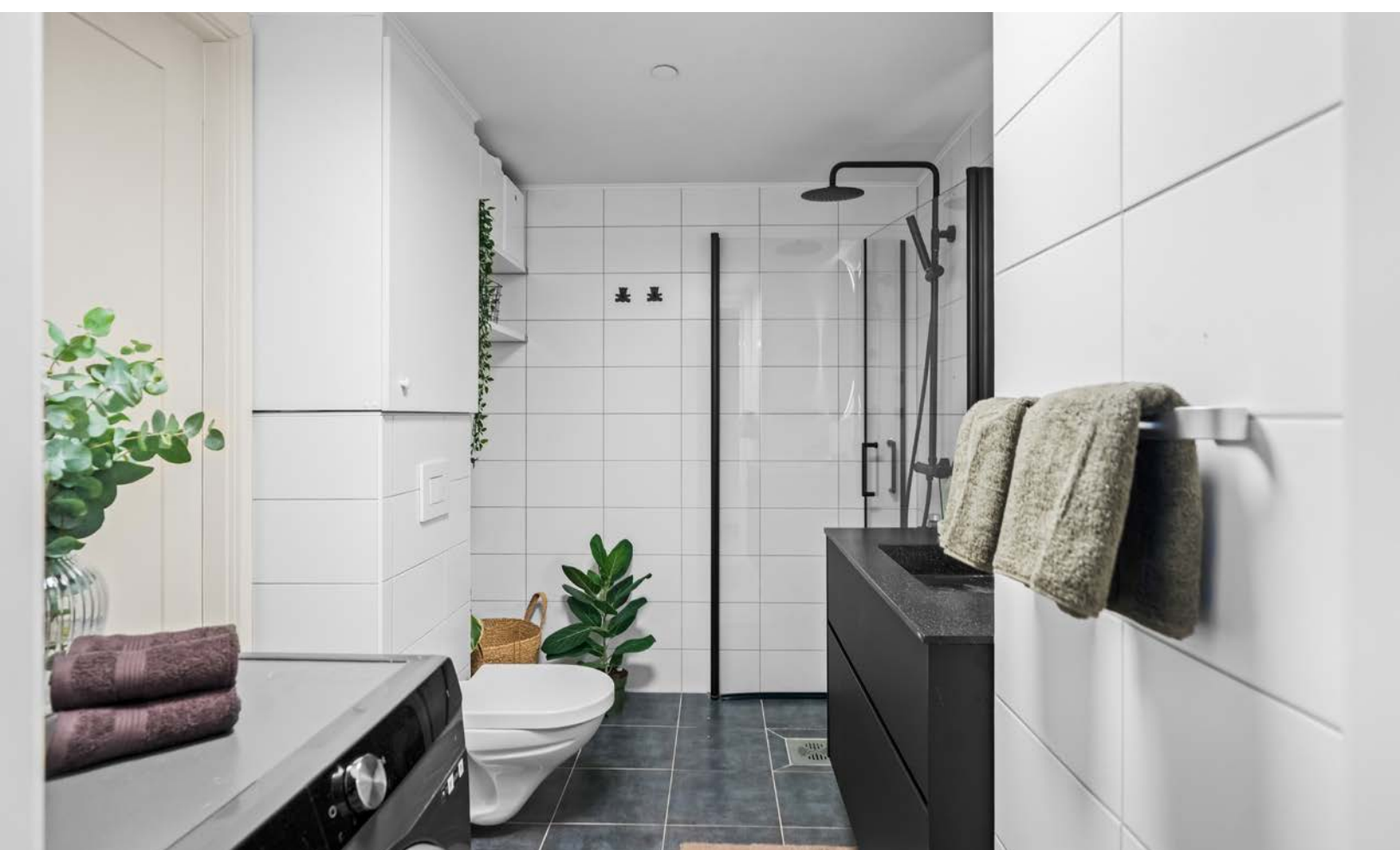




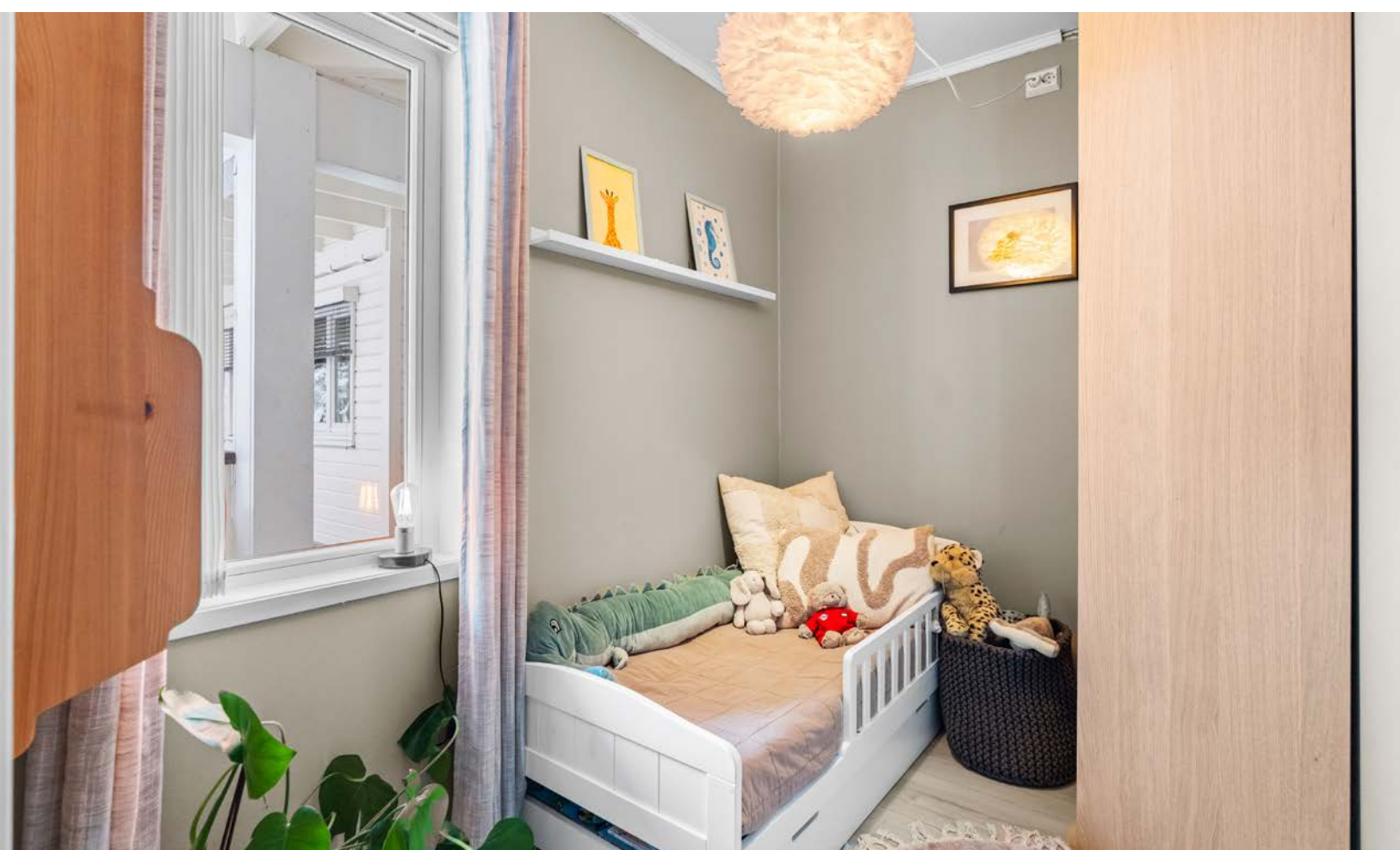












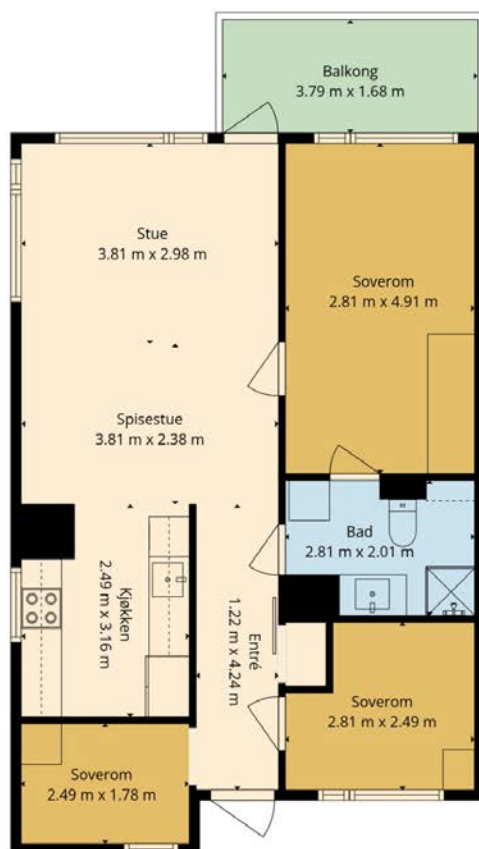












Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grønliveien 15 , 1465 STRØMMEN
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 78, bnr. 357
-  # Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 13907-3372

Referansenummer: NV8163

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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



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



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/betong, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang/svalgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2022.

En malt ytterdør med kikkehull. 3- lags isolerglass terrassedør fra 2022.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv:Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: , Malte glatte flater og malte trespiler. Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i trekonstruksjon og betong.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår 2006.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

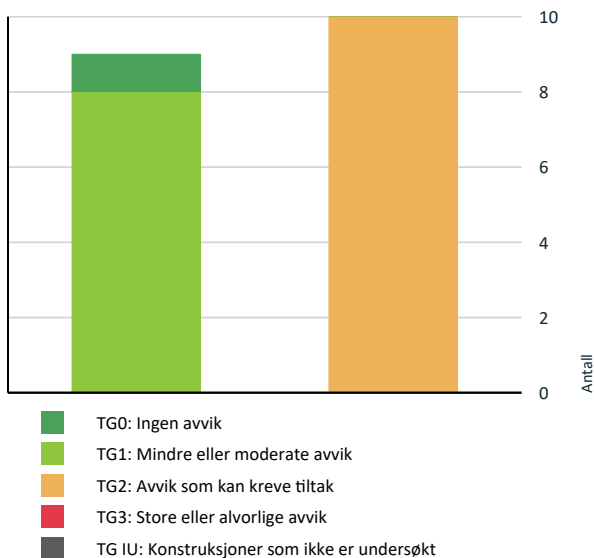
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegg for kjøkken hvor det er etablert ett lite soverom mot svalgang. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#)
kontrollerer det elektriske anlegget.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i
henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang/svalgang og heis.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

🔍 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2022.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

🔍 TG 2 Dører

En malt ytterdør med kikkehull. 3-lags isolerglass terrassedør fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på ytterdør. Terrassedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Terrassedør

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m². Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

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

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: , Malte glatte flater og malte trespiler.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

TG 2 Overflater - kjøkken

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert skjøt i laminatgulv på kjøkken med en glippe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



TG 2 Etasjeskillev/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon og betong.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømmt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på enkelte dørblader og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

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

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

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

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

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hull etter tidligere festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.



3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observert hakk i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Tiltak:

Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

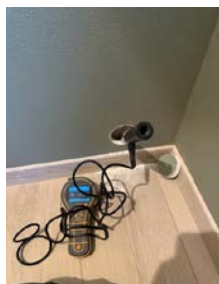
Balansert ventilasjon.

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med oppvaskkum med 1-greps blandebeater. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

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

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Utført service i 2023 iflg kunde.

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 røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker i ventilasjons motor.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Fukt i ventilasjons skap

Konsekvens:

Fukt i motoren kan føre til korrosjon, elektriske feil og redusert levetid for ventilasjonsaggregatet. Det øker risikoen for driftsstans og kan medføre dårlig inneklima og høyere energiforbruk. I verste fall kan det oppstå kortslutning og brannfare.

Tiltak:

Stans aggregatet og inspiser motoren for skade.

Finn og utbedre årsaken til fuktinntrengningen (kontroller kanaler, tetninger og kondensavløp).

Tørk og rengjør motoren, og vurder om den må byttes.

Installer fuktsikring eller dreneringssystem dersom det mangler.

Utfør service på hele ventilasjonsanlegget for å sikre korrekt funksjon.



1 TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

El- tilkobling:

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

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

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

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

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

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

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Det elektriske:

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Konsekvens:

Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

Tiltak:

Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.

Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

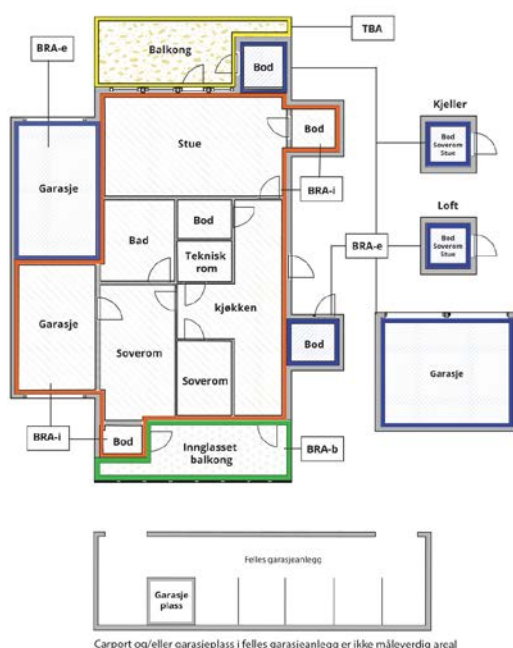
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	68			68	6
Kjeller		3		3	
SUM	68	3			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegg for kjøkken hvor det er etablert ett lite soverom mot svalgang. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Daniel Hultmann	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Grønliveien 15

Hjemmelshaver

Strømskollen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990876444		Bori Bbl	Hultmann Daniel, Hultmann Yaritza

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 7 188,80 m².

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Det ble byttet dusjvegger, skap og servant via forsikringsselskapet som følge av at den ene dusjdøren eksploderte og laget skader på inventaret. I samme tidsrom byttet vi ut speilet og dusj batteriet selv.
- Byttet ut kjøkkenventilator
- Har jevnlig byttet ut filter på det balanserte ventilasjonsanlegget i leilighet.
- Flyttet på 3 stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. 2020
- Flyttet på 2 stikkontakter og en lysbryter i forbindelse med en lettvegg som ble satt opp. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. 2024
- Oppussing av kjøkkenet. Alle underskap er byttet ut med skuffer fra IKEA, benkeplate i heltre montert og overskap foliert i samme farge og stil som underskap. 2020
- Originalt parkettgulv byttet ut med høytrykkslaminat fra Berry Alloc. I hele leiligheten, med unntak av badet og flislagt inngangsparti. Flisene i inngangspartiet ble byttet ut i samme perioden da noen av de gamle flisene hadde løsnet. 2020
- Satt opp en lettvegg for å lage et til rom i enden av kjøkkenet. 2024

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Det var mye fukt og kondens i de gamle vinduene og veranaddør, men det ble byttet av borettslaget i 2021. Veranadør, og alle vinduene med unntak av de som vender ut mot svalegangen ble byttet av borettslaget.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Det var fuktskader på utvendig kledning og tidligere balkonger. All utvendig kledning ble byttet ut. Gammel veranda fjernet og ny veranda i metall og med kompositt gulv ble monter.
- Det har vært mus i andre leiligheter, men ikke i vår leilighet. Skadedyrfirma via borettslaget har gjort tiltak for å hindre skadedyr tilgang inn i boligen. Har ingen informasjon om det fortsatt er et problem

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.06.2000		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2026	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ferdigattest	12.08.2025		Fremvist		Nei
Megler	15.01.2026	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Daniel Hultmann

Yaritza Hultmann

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønliveien 15
1465 STRØMMEN

3205-78/357/0/0



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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Firma via forsikring.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet dusjvegger, skap og servant via forsikringsselskapet som følge av at den ene dusjdørene eksploderte og laget skader på inventaret. I samme tidsrom byttet vi ut speilet og dusj batteriet selv.

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?

♦ Ja

Det var mye fukt og kondens i de gamle vinduene og veranaddør, men det ble byttet av borettslaget i 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: PBT

Beskrivelse av arbeidet: Verandadør, og alle vinduene med unntak av de som vender ut mot svalegangen ble byttet av borettslaget.

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?

♦ **Ja**

Det var fuktskader på utvendig kledning og tidligere balkonger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: PBT

Beskrivelse av arbeidet: All utvendig kledning ble byttet ut. Gammel veranda fjernet og ny veranda i metall og med kompositt gulv ble monter.

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?

♦ **Ja**

Det har vært mus i andre leiligheter, men ikke i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skadedyrfirma

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrfirma via borettslaget har gjort tiltak for å hindre skadedyr tilgang inn i boligen. Har ingen informasjon om det fortsatt er et problem.

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?

♦ **Ja**

Dårlig sug på kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut kjøkkenventilator selv.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har jevnlig byttet ut filter på det balanserte ventilasjonsanlegget i leilighet.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på 3 stikkontakter i forbindelse med oppussing av kjøkken. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. Pga uforutsette livshendelser så er ikke vedkommende en del av livet vårt lengere så vi kan ikke innhente dokumentasjon på dette.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på 2 stikkontakter og en lysbryter i forbindelse med en lettvegg som ble satt opp. Arbeidet er utført av nær familie som er elektriker/ elektroingeniør. Pga uforutsette livshendelser så er ikke vedkommende en del av livet vårt lengere så vi kan ikke innhente dokumentasjon på dette.

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?

♦ **Ja**

Lyd fra tog som passerer ved verandadør/vindu åpent. Etter bytting av verandadør og alle vinduer på baksiden av bygget er støy fra tog og trafikk redusert og oppleves ikke plagsomt for oss som bor her i dag.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av kjøkkenet. Alle underskap er byttet ut med skuffer fra IKEA, benkeplate i heltre montert og overskap foliert i samme farge og stil som underskap.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Originalt parkettgulv byttet ut med høytrykkslaminat fra Berry Alloc. I hele leiligheten, med unntak av badet og flislagt inngangsparti. Flisene i inngangspartiet ble byttet ut i samme perioden da noen av de gamle flisene hadde løsnet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi satt opp en lettvegg for å lage et til rom i enden av kjøkkenet.

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. kilowatttime (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**

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.



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

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

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

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

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

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

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 (borett) 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 (enkelpersoner) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet 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-----

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: Godkjennelse av innkallelsen

Sak 2: Godkjennelse 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: Godkjennelse av innkallelsen

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Godkjennelse av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Antall stemmeberettiget til stede

19 Stemmeberettigte

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

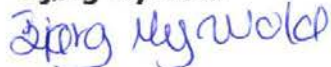
Møteleder:

Elin Andreassen



Sekretær:

Bjørg Myrvold



Protokollunderskriver:

Maja Kucharska



Protokollunderskriver:

Istvan Førster



Møtet hevet: Kl. 1915

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.*
- *Gangene i bod områder skal ikke benyttes til å sette fra seg eiendeler på da det er til hindrer 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

Resultatrapport 2024 for Strømskollen Borettslag

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

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
Ånnen 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 Konsulentttjenester

	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 konsulentttjenester	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/årsmøte	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 oppfølgningspunkter 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
Oppr. Lånebeløp:	18 000 000
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
Oppr. Lånebeløp:	18 416 294
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
Lånenummer:	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
Avsatte 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

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

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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.



Adresse

Grønliveien 15, 1465 STRØMMEN

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247515

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

23302780

Gårdsnummer

78

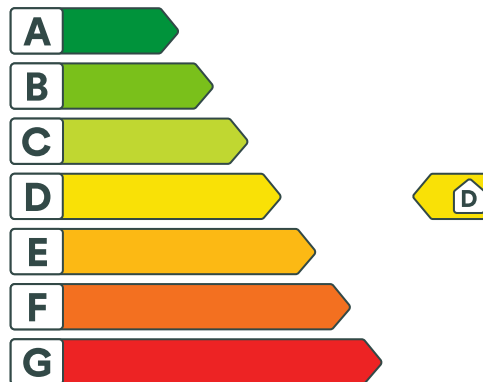
Bruksnummer

357

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

157,62 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 858 kWh



Grønliveien 15, 1465 STRØMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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 syketransport og ikke brukes som oppbevaringsplass
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkong
- Feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner i bod/ garasjeanlegg 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
- Dyreexkrementer 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 garasjeanlegget er det kun anledning til å oppbevare et sett bildekk. All øvrig lagring er forbudt. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass 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

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

§ 1

Det regulerede 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

Byggeområde 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 sikhindrende 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



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

78/357/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformålOmråde

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

KpHensynssoneOmråde

- Kp angitt hensynssone

- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje

- Byggegrense

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei F

- 1151 - Jernbane N (tunnel)

- 1151 - Jernbane N

- Arealformålsgranse

- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 08.01.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

78/357/0/0

Tegnforklaring:

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Gangveg
- Bussterminal
- Jernbane
- Park
- Bolig / Kontor

- Annet kombinert formål
- 1161 - Barnehage
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 3031 - Turvei
- Andre bestemmelseshjemler
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1241 - Stenging av avgjørelse
- 1242 - Avgjørelse

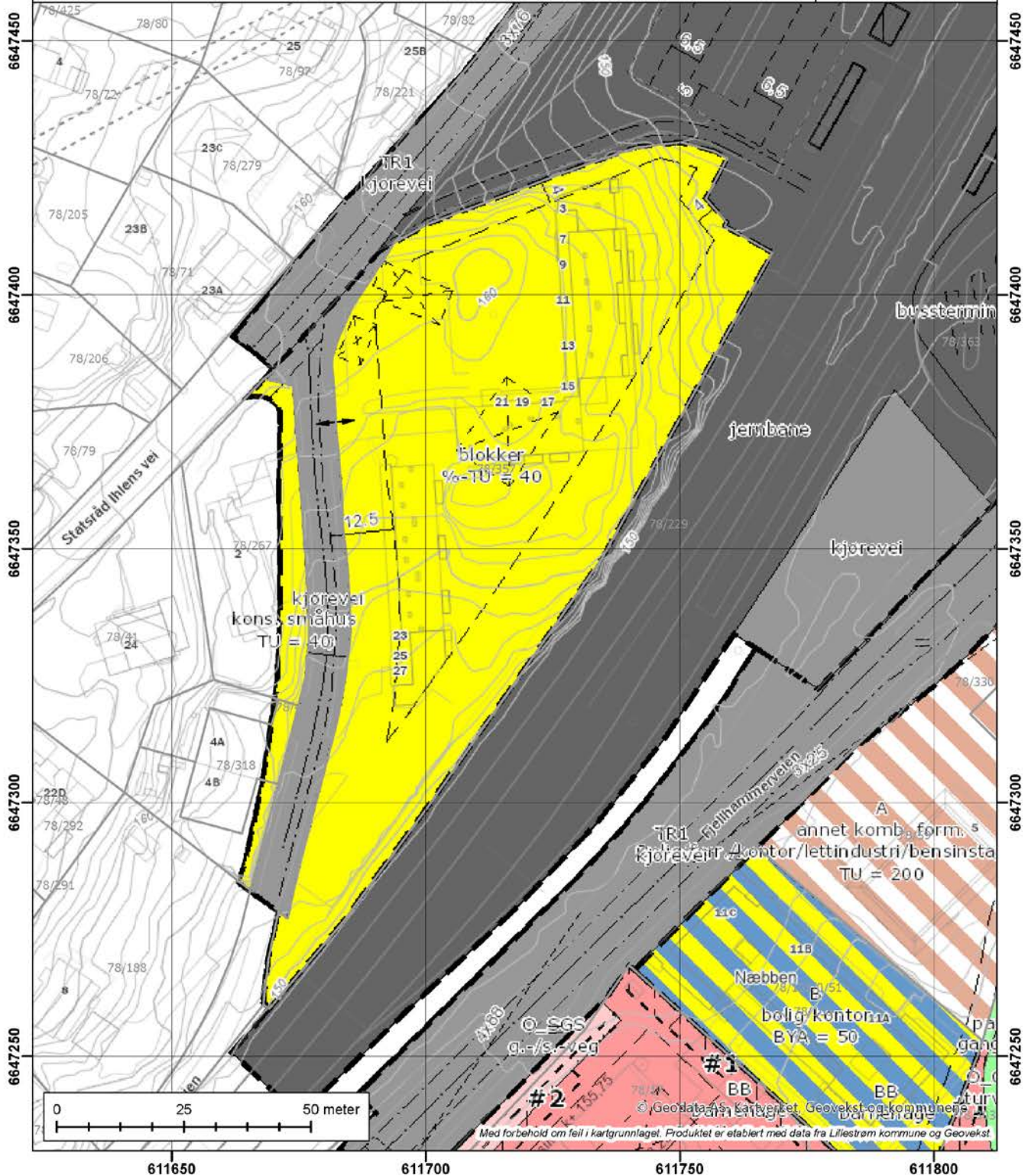
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støysjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

78/357/0/0

Tegnforklaring:

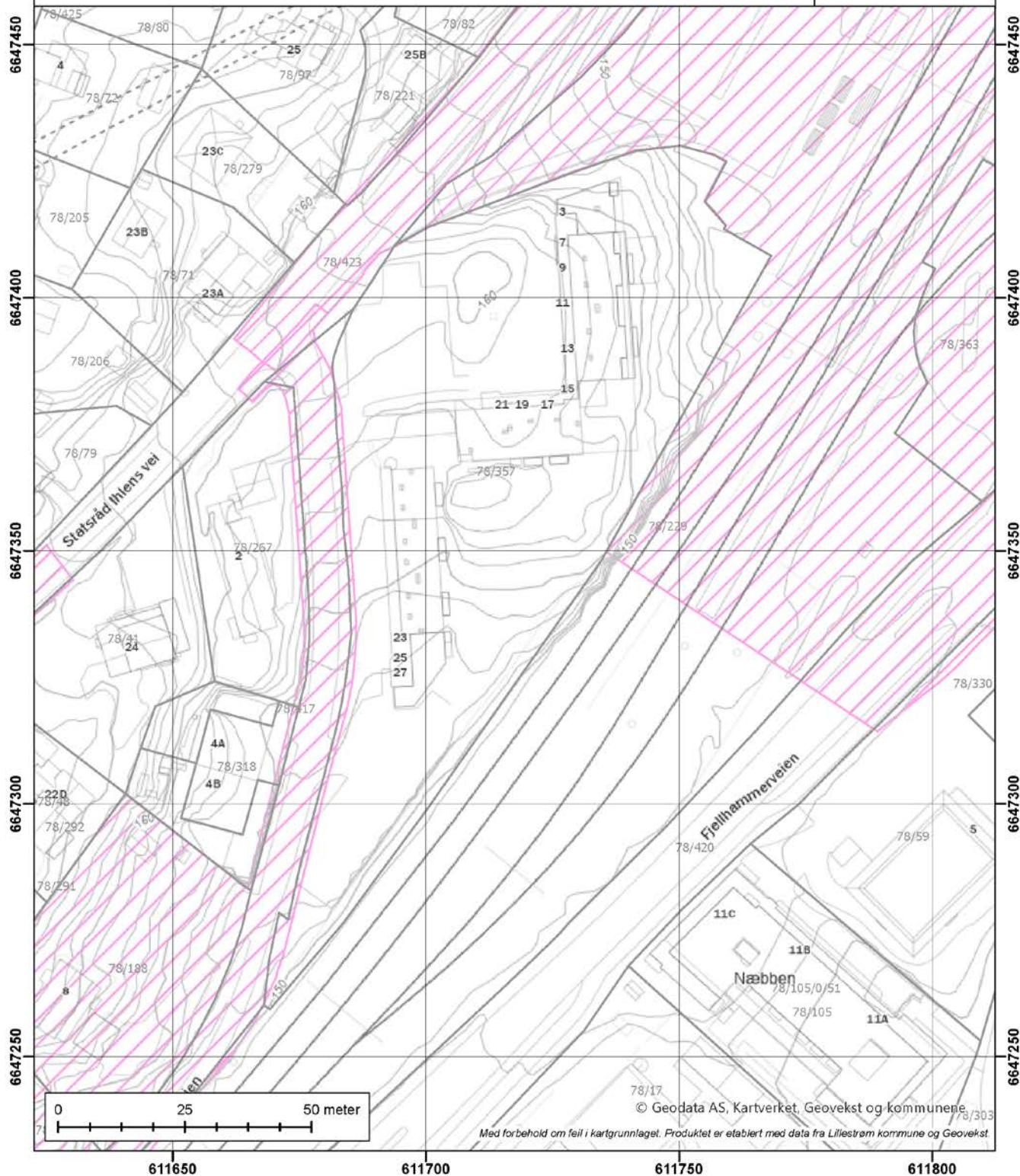
Planforslag



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.01.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 08.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	357	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Grønliveien 27								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

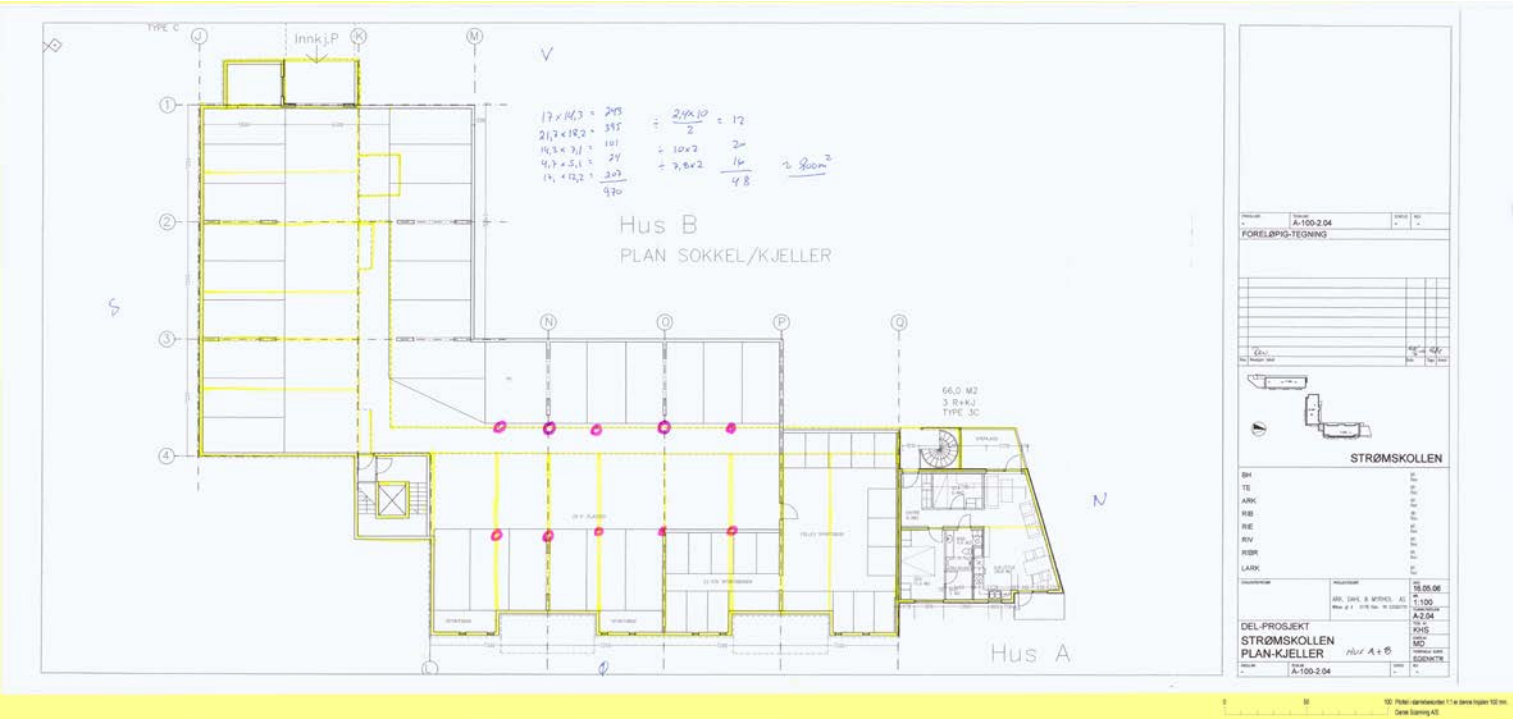
<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

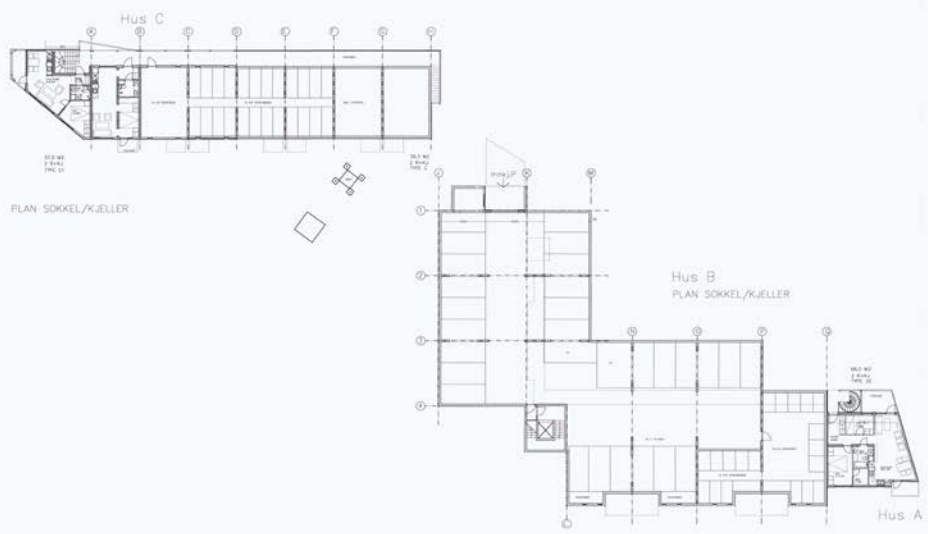
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

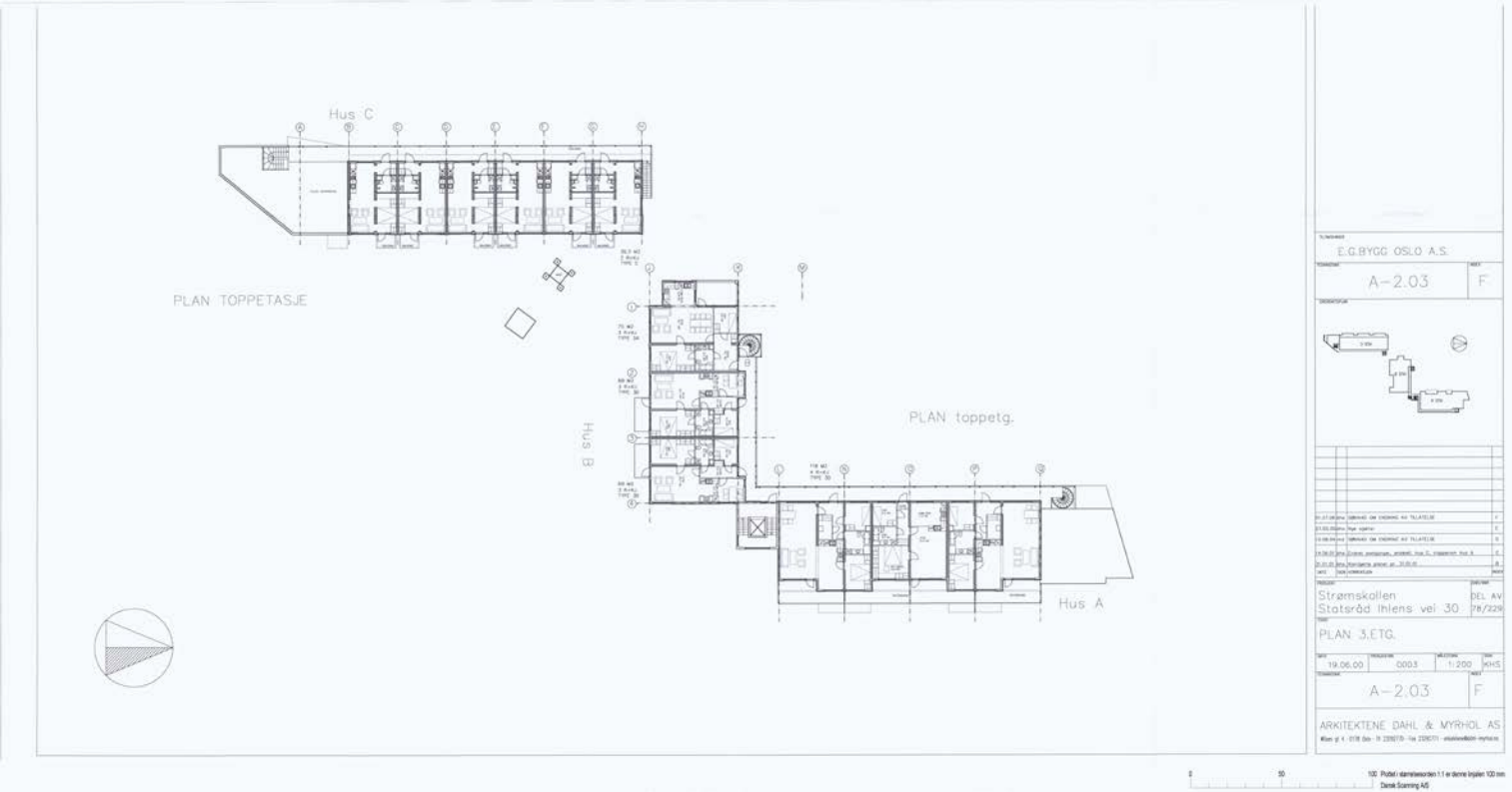


E-1



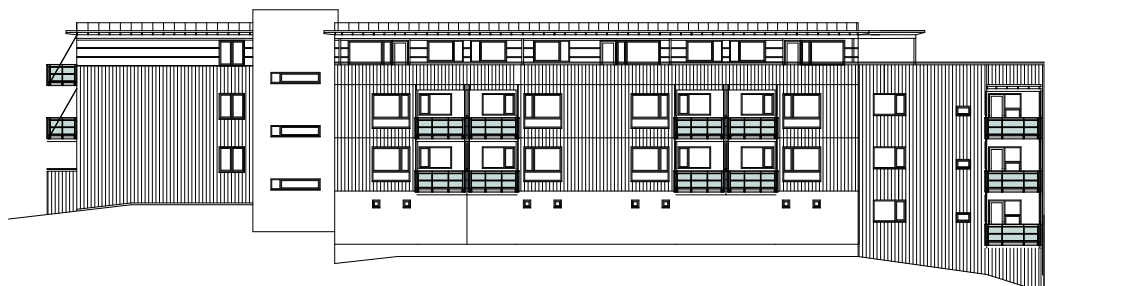
E.G.BYGG OSLO A.S.									
A-2.04	G								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NO</th> <th>REVISJON</th> <th>AV</th> <th>DT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0001</td> <td>JKH</td> <td>19.06.00</td> </tr> </tbody> </table>		NO	REVISJON	AV	DT	1	0001	JKH	19.06.00
NO	REVISJON	AV	DT						
1	0001	JKH	19.06.00						
Prosjekt: Strømskollen Statsråd Ihlens vei 30 0415 Oslo PLAN U.ETG. A-2.04									
Arkitektene DAHL & MYRHOL AS Boks 11 0415 Oslo - Tlf 22071711 - Fax 22071712 - epost@daahl-myhol.no									

0 50 100 Meterskala 1:1 er skrevet i 1:200
 Dato: 19.06.00
 Prosjekt: 0003
 Skala: 1:200
 Arkitekt: JKH
 Tegner: JKH





Fasade mot øst Hus C



Fasade mot øst Hus A og B



Fasade mot sør Hus C

1 : 100		A-23-FA-00-02	B
ARK ARK ASTRUP OG HELLERN			
Stensmarken Borettslag			
Grøniveien 3-27 fasaderhabilitering 4547			
Byggesøknad Grn. 78/ Bnr. 357			
Fasader ny situasjon			
10.06.2022	LZH	PTH	PTH
10.06.2022	LZH	PTH	PTH
A1	1 : 100	A-23-FA-00-02	B



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.

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



ERKLÆRING

Eier av gnr. 78 bnr 357, gir med dette eier av gnr. 78 bnr. 229, Jernbaneverket (JBV) følgende rettigheter på gnr. 78 bnr 357 i Skedsmo kommune:

1. JBV har vederlagsfri rett til å ha stående radiomast med kiosk og tilhørende installasjoner som ledninger/kabler inne på eiendom gnr. 78 bnr. 357, herunder rett til ettersyn, drift, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av anlegget. Eventuelle følgeskader påført eiendommen som skyldes uaktsomhet eller manglende vedlikehold eller tilsyn fra JBV sin side i forbindelse med ovennevnte aktiviteter, skal utbedres av JBV etter samråd med grunneier.
2. Eksisterende gjerde mot jernbanen står delvis inne på eiendom gnr. 78 bnr 357. Jernbaneverket har vederlagsfri rett til å ha gjerde stående i eksisterende trase. Dersom grunneier ønsker å flytte dagens gjerde skal omkostningene med oppsetting og fremtidig vedlikehold dekkes av eier av gnr. 78 bnr. 357. Gjerde skal da gå i eiendomsgrense mot gnr. 78 bnr 229 bnr. 357 og skjøtes på Jernbaneverkets gjerde i hver ende av eiendommen. Oppsetting av nytt gjerde skal settes opp i henhold til de krav Jernbaneverket setter.
3. Erklæringen tinglyses på gnr. 78 bnr. 357 i Skedsmo kommune.

Tinglysningskopi

Oslo, den 27/3-07



Henning Bråtebæk

Stasjon- og eiendomssjef

Jernbaneverket

eier av gnr. 78 bnr. 357 i Skedsmo kommune



Doknr: 383692 Tinglyst: 09.05.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

BOLIGBYGGELAGET
ROMERIKE

Kåre Bråten Ok-tilstand

DOK-analyse for eiendom 3205-78/357

Dato for analyse	08.01.2026 kl.15:21	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

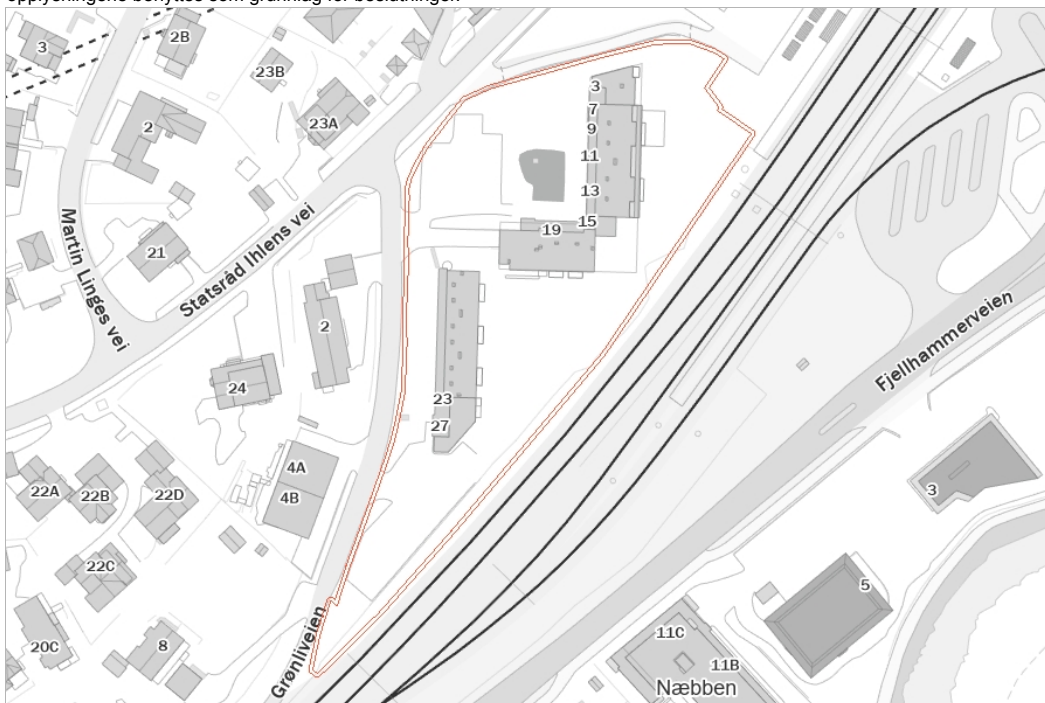
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	07.01.2026	08.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningsspunkt	Kartverket	07.01.2026	08.01.2026
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		02.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	07.01.2026	08.01.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.12.2025	15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	07.01.2026	08.01.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	08.01.2026	29.12.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	08.01.2026	29.12.2025
Forurensning: Forurensset grunn	Miljødirektoratet		29.12.2025
Forurensning: Forurensset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		02.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		29.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		29.12.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	08.01.2026	29.12.2025
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		29.12.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommun - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	01.01.2026	29.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	01.01.2026	29.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	08.01.2026	29.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verddivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		02.01.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		29.12.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		29.12.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		01.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		01.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		02.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		02.01.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		02.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		02.01.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		02.01.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		29.12.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	01.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	01.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

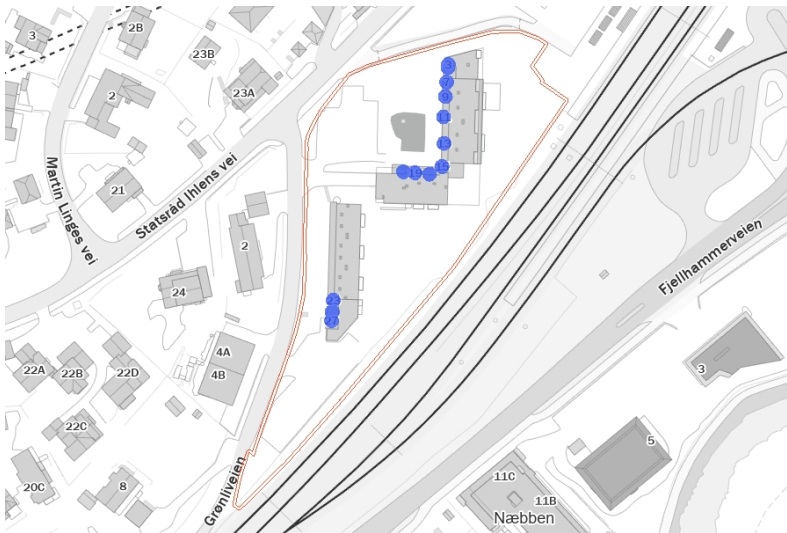
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.01.2026	29.12.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	08.01.2026	29.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.01.2026	29.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.01.2026	29.12.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.01.2026
Antall treff	13	Nedlastet	08.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.01.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukjentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

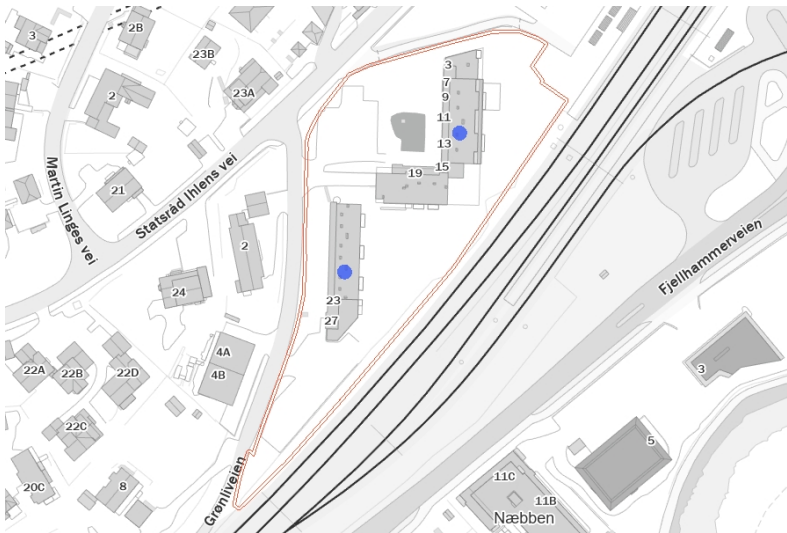
ID	ADRESSE
92158044	Grønliveien 15
92158044	Grønliveien 19
92158044	Grønliveien 21
92158044	Grønliveien 23

Punkter

92158044	Grønliveien 3
92158044	Grønliveien 5
92158044	Grønliveien 7
92158044	Grønliveien 9
92158044	Grønliveien 11
92158044	Grønliveien 13
92158044	Grønliveien 17
92158044	Grønliveien 25
92158044	Grønliveien 27

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	08.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.01.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

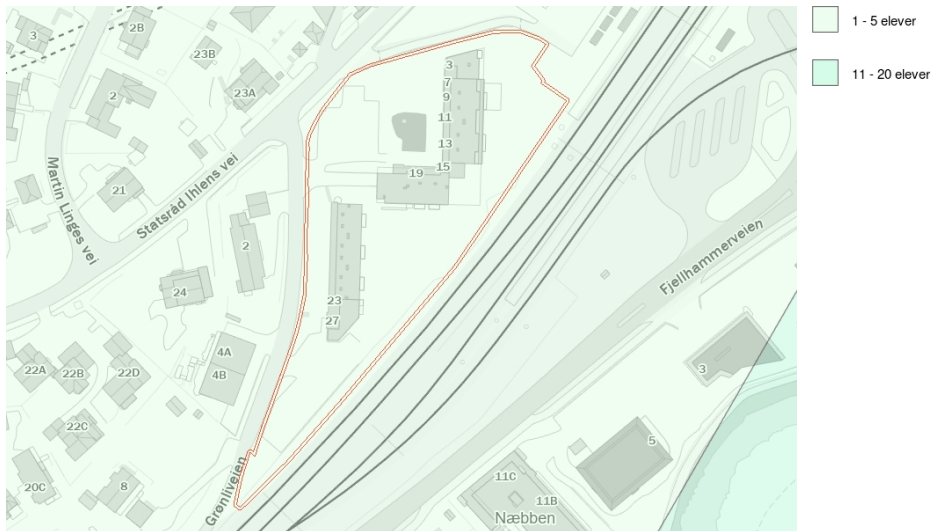
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23302772
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23302780

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov for innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

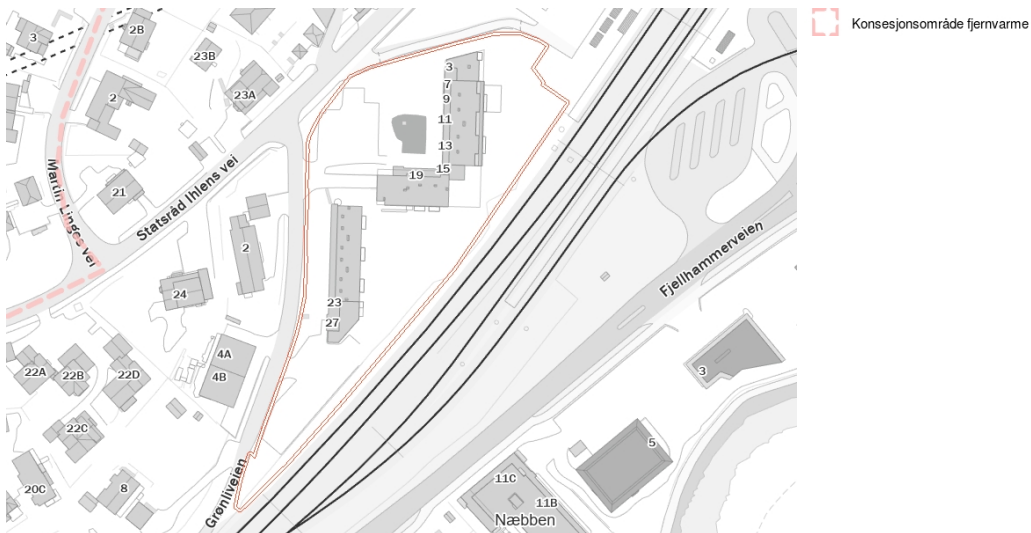
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERING SAR	AKTIVITET
-	finBygning, finSted, finUt sikt, liker	5	2017	-

Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

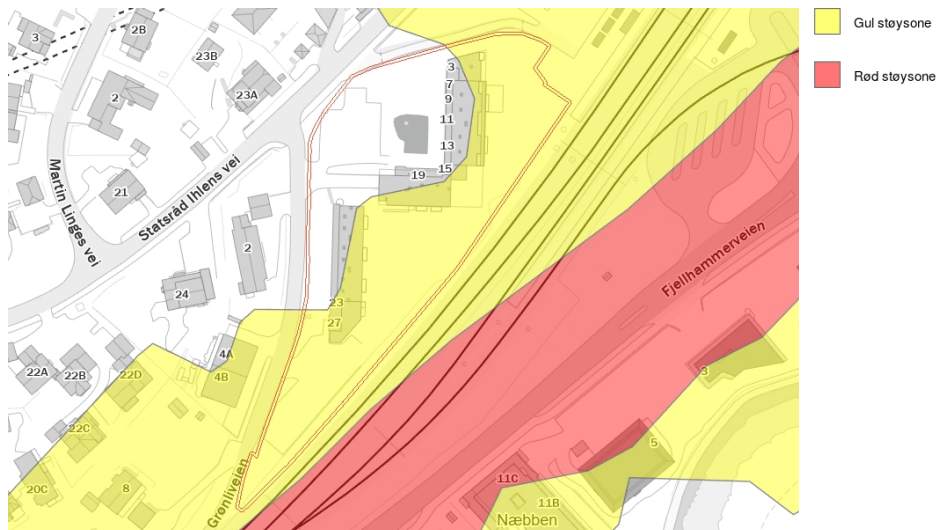
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65dB$) og gul ($L_{den} > 55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

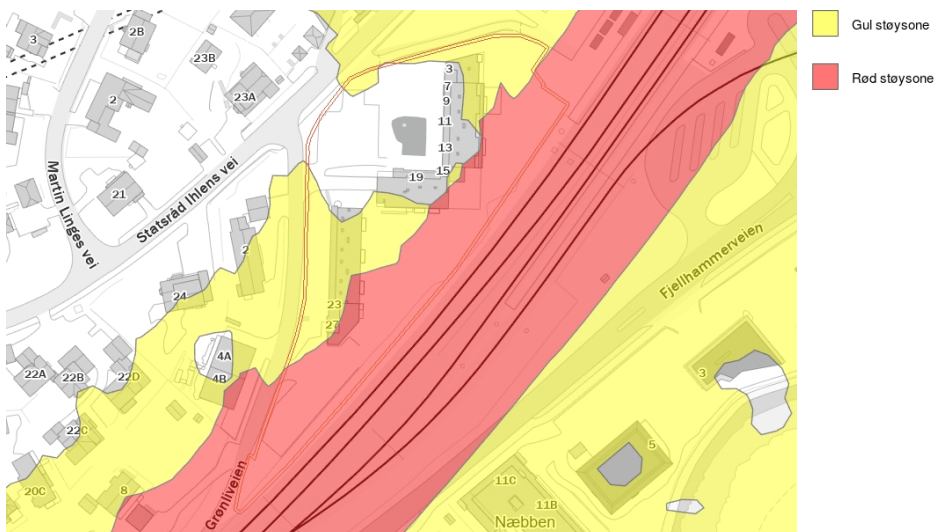
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Datasettet inneholdt støysoneskart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysoneskartet viser berekna raud ($L_{den} > 68$ dB) og gul ($L_{den} > 58$ dB) støysoner.

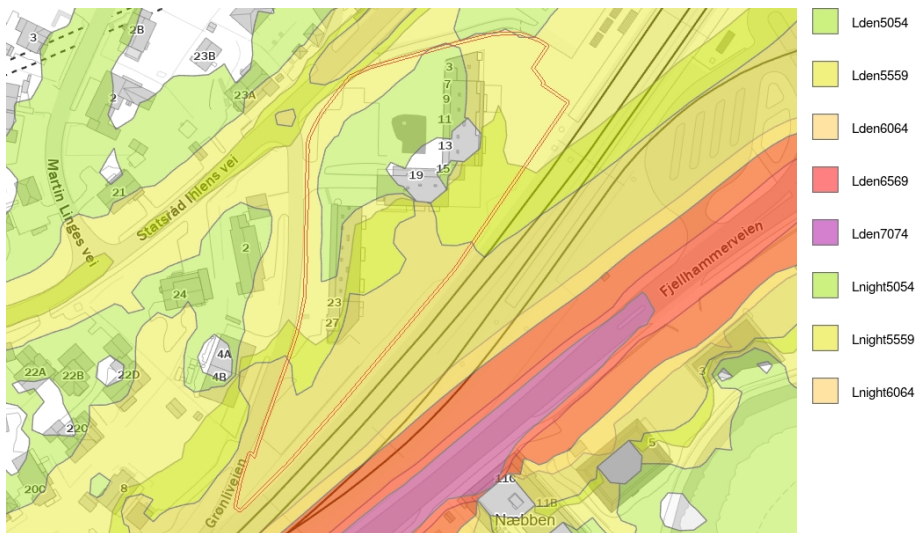
...

Flater

STØYKILDE	STØYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Yellow zone	3
Rail transportation	Red zone	1

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	14	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

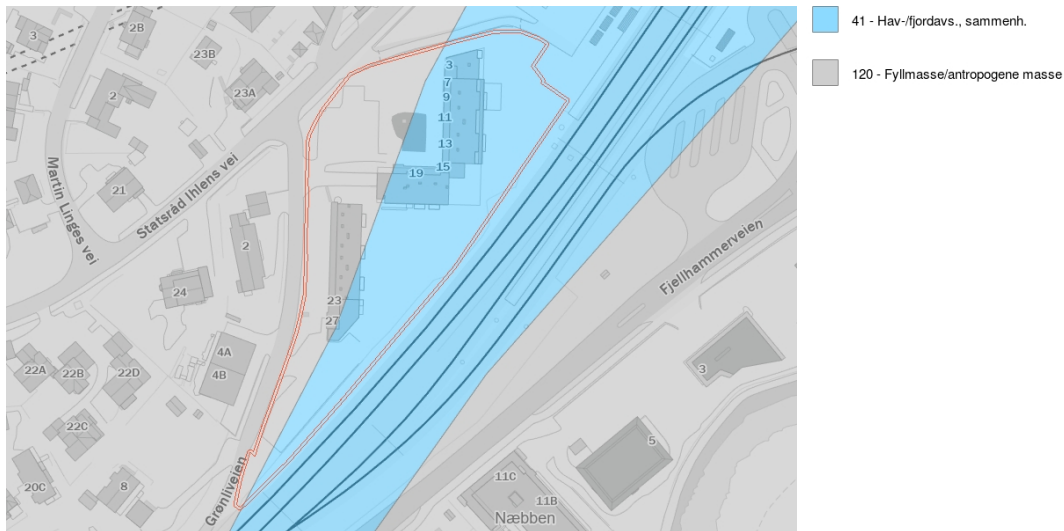
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnigt5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

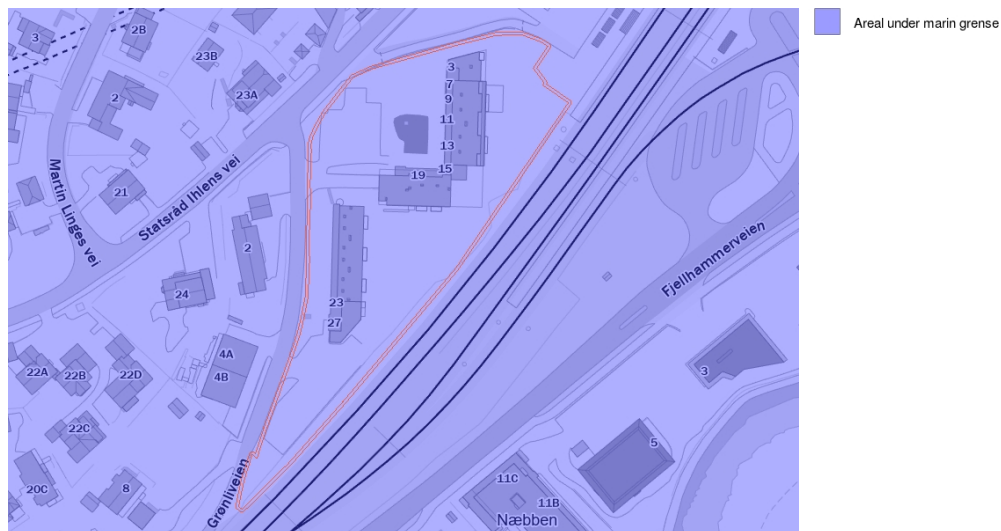
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

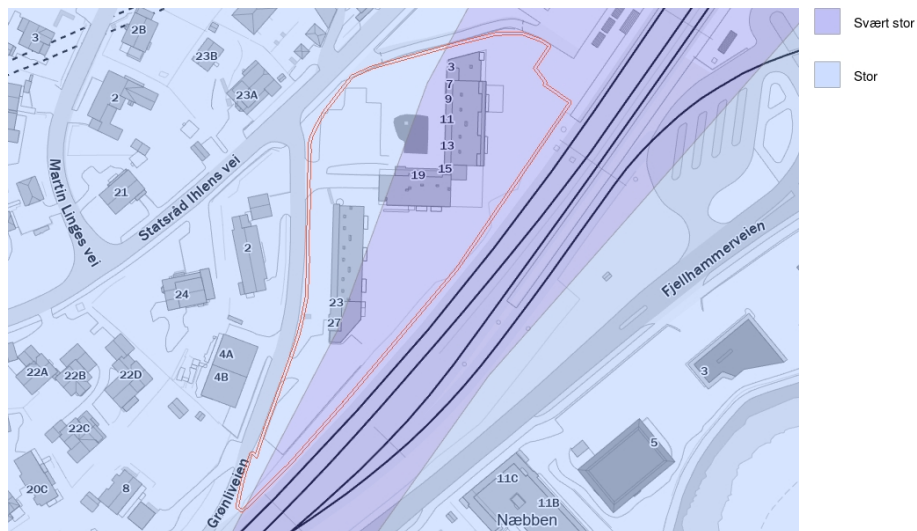
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

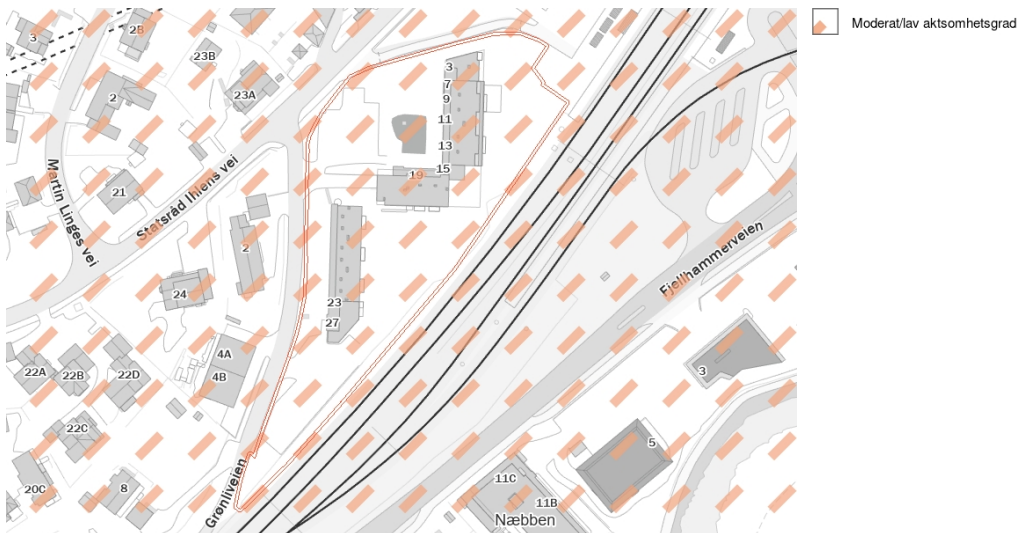
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

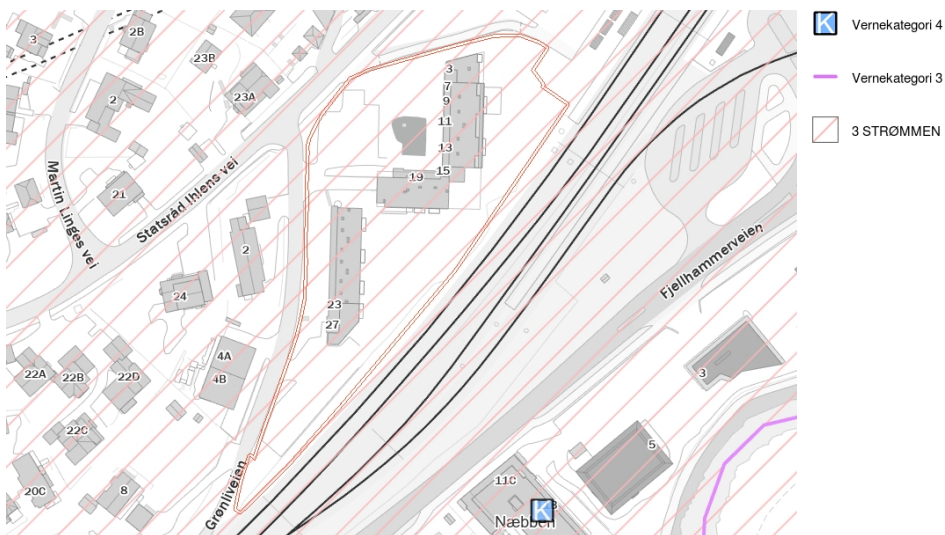
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

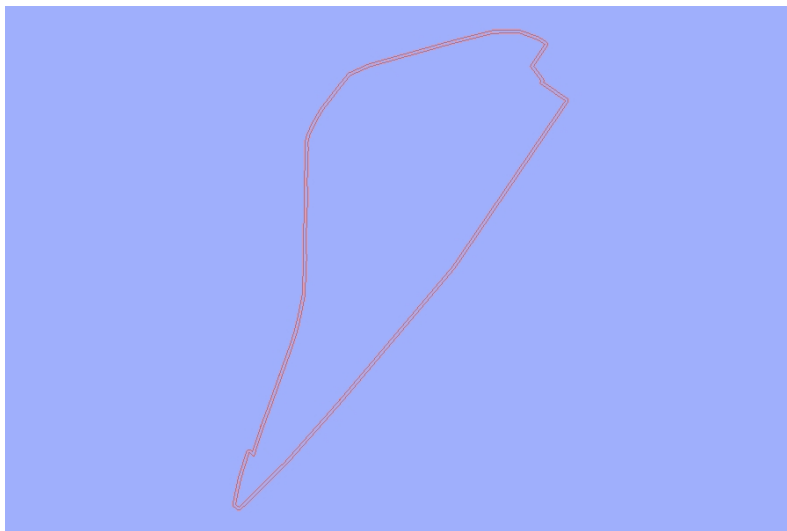
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygg og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

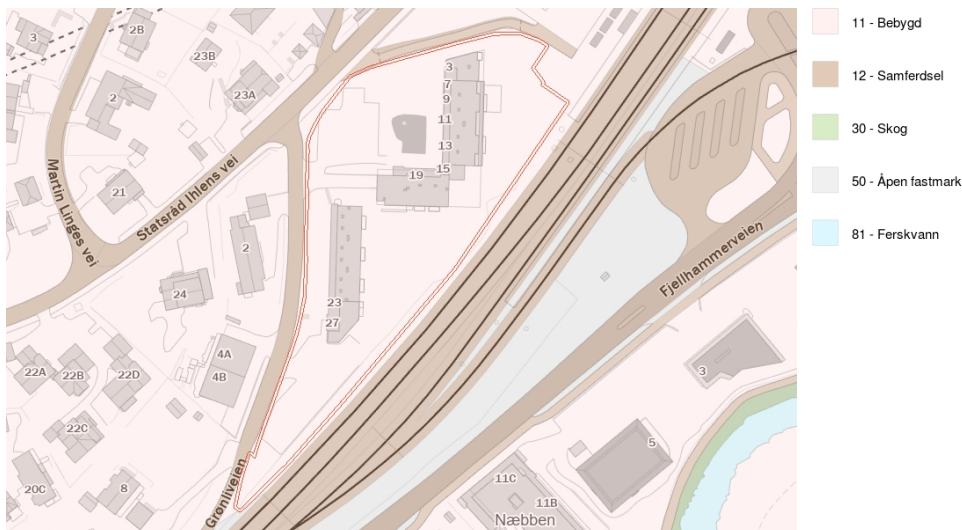
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	07.01.2026
Antall treff	4	Nedlastet	08.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.01.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

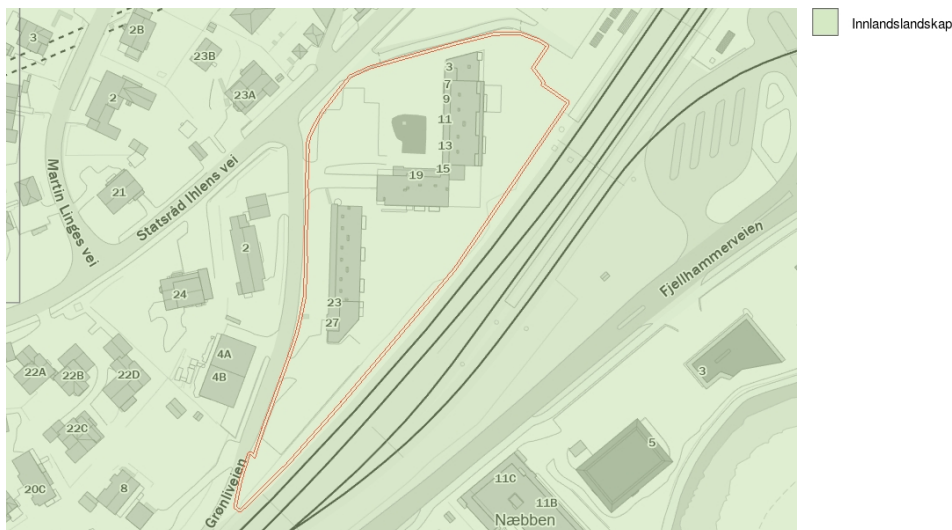
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.01.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

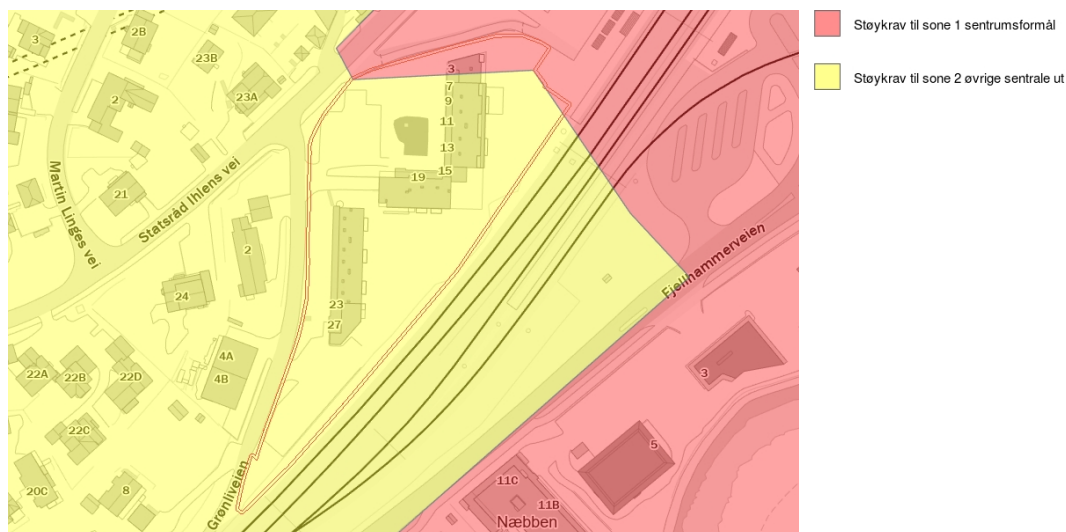
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

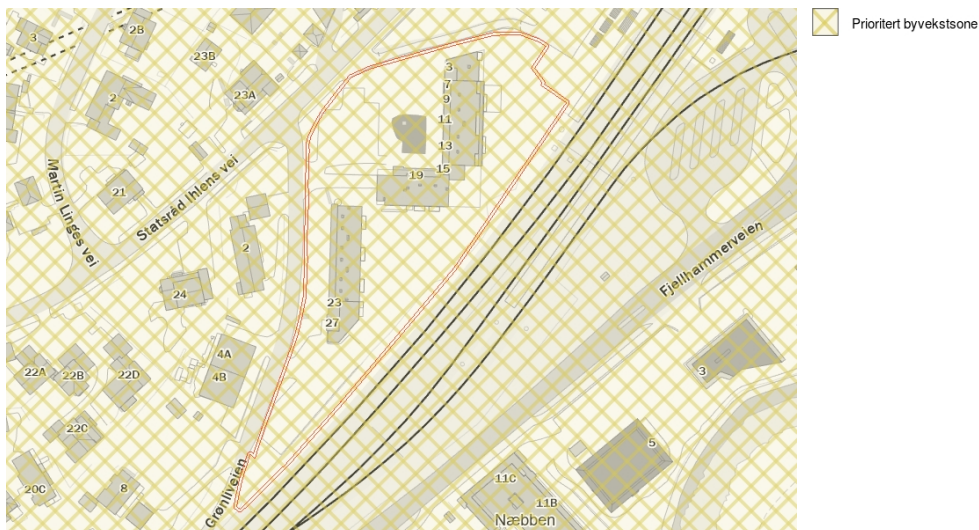
<https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf>

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTETUNG	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgedatabase, SOSI og Shape.

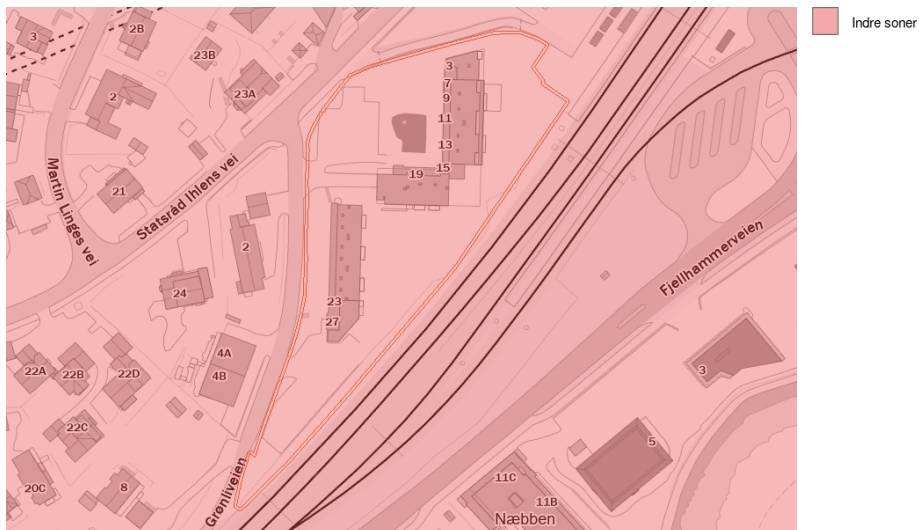
...

DATOVEDTATT

09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.01.2026



Beskrivelse

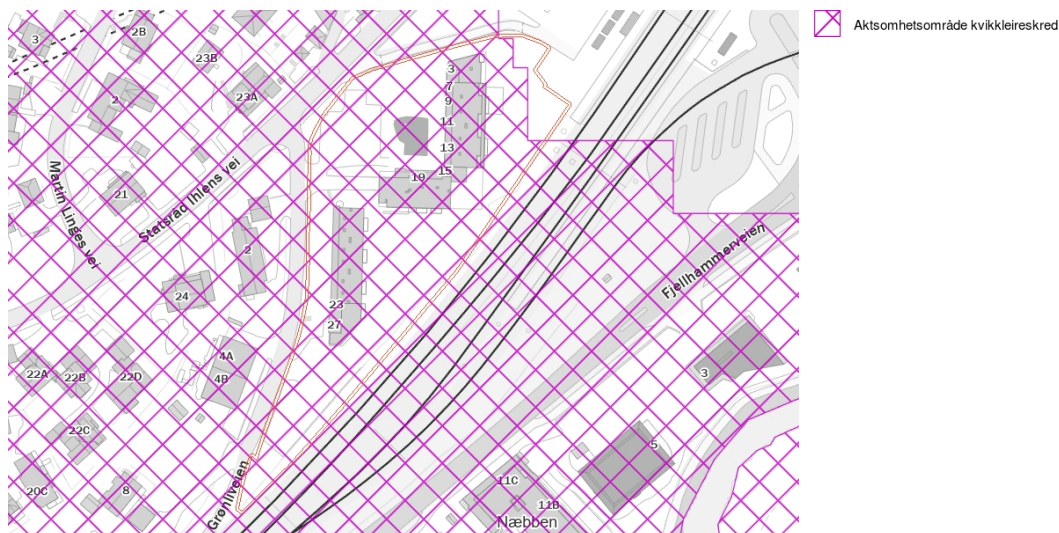
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.12.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	12/06/2025	NVE



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 15
1465 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Miriam Al Maresse

Telefon: 962 30 421
E-post: miriam.al.maresse@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre