NORDVIK

Stasjonsveien 14

2 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Stasjonsveien 14

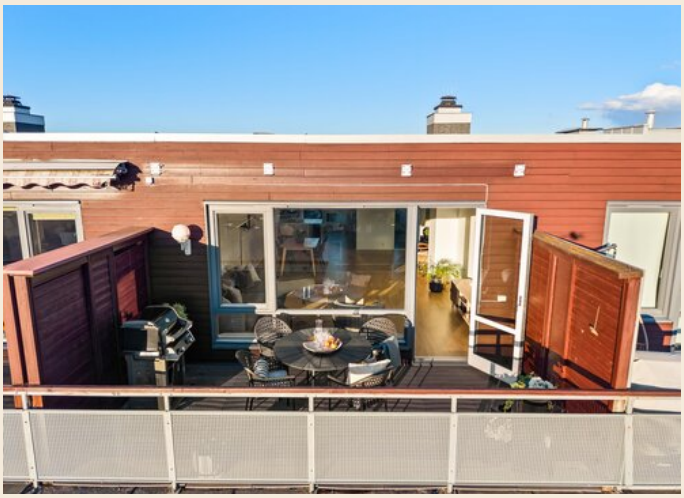
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.04.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående, stor og moderne 3-roms toppleilighet med to romslige balkonger, garasje og nytt kjøkken!
Sentralt - Heis

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 830,-**
Totalpris	**7 400 660,-**
Fellesgjeld	**18 830,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 304,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

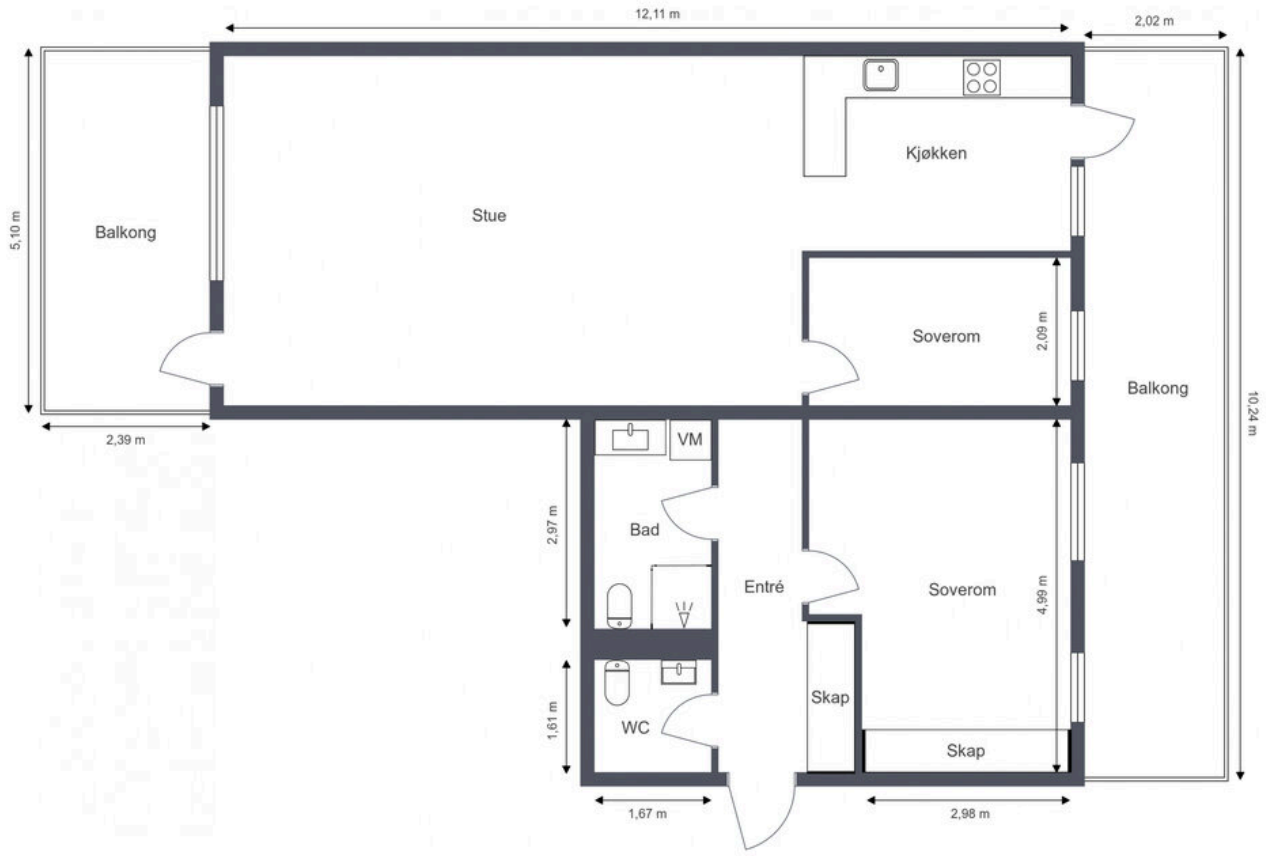
Kort fortalt

Velkommen til en sjelden toppleilighet på Strømmen - lys, gjennomgående og med to solrike balkonger. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt, moderne standard og en planløsning som gir en luftig og behagelig romfølelse. Leiligheten ligger attraktivt til i øverste etasje og nyter en privat og tilbaketrukket atmosfære uten innsyn ovenfra. Den gjennomgående planløsningen gir naturlig lys fra flere himmelretninger og skaper en lys og behagelig boligopplevelse gjennom hele dagen.

Toppleilighet i 5. etasje med heis
Gjennomgående planløsning med rikelig lys
Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
To solrike balkonger med gode solforhold
Romslig stue med store vindusflater
To gode soverom
Bad + separat toalettrom
Garasjeplass
Kort vei til senter, servicetilbud og kollektivt

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0130/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stasjonsveien 14, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 110, snr 60 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Rasmus Pevik

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
18 830,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 218 830,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
180 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 400 660,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 413 660,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, toalettrom og bad
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 33 kvm.

Innhold
5. etasje:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, toalettrom og bad.

Standard
Leiligheten ligger attraktivt til i byggets toppetasje og har en gjennomgående og svært god planløsning. Fra entréen ønskes du velkommen inn i en lys og innbydende bolig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det en naturlig flyt videre inn i leiligheten.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som oppleves både romslig og luftig. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og gir rommet en behagelig atmosfære. Det moderne kjøkkenet er nylig oppgradert og har integrerte hvitevarer, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Fra stuen er det utgang til solrik balkong, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Leiligheten har to gode soverom med fine lysforhold og plass til ønsket møblering. Hovedsoverommet fremstår romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er flislagt og fremstår moderne og funksjonelt, med dusjløsning, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har boligen et separat toalettrom, noe som er praktisk i hverdagen.

Dette er en lys, romslig og lettstelt leilighet med god

standard, gjennomgående planløsning og en attraktiv beliggenhet øverst i bygget – perfekt for deg som ønsker komfort, utsikt og gode solforhold.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kan fås ved etterspørsel.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Revet vegg

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skjeggkre

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon:
Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

Varmtvannstank:
- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.
- Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen mangler avløp til sluk eller annen sikker bortledning. Når vannet varmes opp, skal ventilen slippe ut overtrykk og mindre mengder vann. Uten avløp kan dette vannet renne ut på gulvet og over tid gi fuktpåvirkning. Det anbefales å føre sikkerhetsventilen til sluk eller etablere annen godkjent løsning.

Vannledninger:
- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket på fordelerstokkene. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Sanitærutstyr (Bad - 5. etasje):
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 5. etasje):
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 5. etasje):
- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir

usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Balkong/terrasse ol.:
- Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje. Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

Dører:
- Treverket har synlige sprekker. Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

Vinduer:
- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, nedbetaling av gjeld og renter, vaktmestertjenester.

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 304,00,-
Herav:
Felleskostnader likt 997,00
Felleskostnader brøk 3 307,00

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Innboforsikring, eiendomsskatt, oppgradert bredbånd, strømforbruk, mm. Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 425 766,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 703 062,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Strømmen Park II, orgnr. 986.378.138

Om sameiet
Sameiets navn er Strømmen Park II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14.05.2003. Sameiet består av en næringsseksjon og 106 boligseksjoner og har adressene Stasjonsveien 8-10-12-14-16 og Holmsens vei 64-66-68-70.

Forretningsførsel utføres av OBOS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styret og/eller på generalforsamling.

STYRETS ARBEID I PERIODEN
Styret har avholdt 20 møter, flere av disse har vært rene arbeidsmøter. Det har vært god kontinuitet i styrets arbeid.

Økonomi
Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameierbrøken. Noen kostnader fordeles likt pr boenhet. Styret fant det nødvendig å øke felleskostnadene fra januar 2026. Økningen ble lagt på de kostnadene som fordeles etter sameierbrøken, opp 5%, ingen økning på kostnadene som fordeles likt. Kostnader som fordeles likt er forretnings- og regnskapsførsel, revisjon og styrekostnader. Det samme gjelder kostnader i forbindelse med kabel-TV og internett samt nedbetaling av heislån.
Økningen på felleskostnadene ble derfor i underkant av 5%. Økningen begrunnes med kostnadsveksten i samfunnet generelt, og det er spesielt de kommunale avgiftene det er knyttet usikkerhet til. For 2025 var dette budsjettert til kr 1.880.000.- mens regnskapet til slutt endte på kr 1.498.859.-. For 2026 er posten budsjettert med kr 1.881.000.-. Grunnen til at dette ikke er satt høyere er at det for kommunale avgifter kom et kutt i merverdiavgiften, fra 25 til 15%.

På sikt vil det bli nødvendig å bytte takbelegg på alle blokkene. Det vil bli kostbart, størrelsesorden 3- 4 millioner kr.

Norgespris
Styret har bestilt Norgespris for sameiets strøm til alle fellesområder. Det er opp til den enkelte eier å velge Norgespris eller ikke for egen bolig.

Vedlikehold i perioden
Tak
Sameiet har hatt avtale med Nortekk om årlige takinspeksjoner. Det er ikke varslet om noen akutt fare, men det er påpekt at takpappen bør skiftes etter hvert. Avtalen med Nortekk om inspeksjoner er sagt opp og det er inngått tilsvarende avtale med Elenta, Dette pga stor prisforskjell på avtalene. Det har vært noen mindre lekkasjer fra repoet og ned til Meny og Fretex, disse har blitt ordnet etter hvert. Det er gjort avtale med Elenta om utbedring av deler av membranen på repoet.

Øvrig vedlikehold
Malearbeider
Etter å ha innhentet anbud fra Thorendahl og Fargerike/Teppesalongen (der Fargerike fikk jobben), er skader på ytterpanel utbedret og malt i to leiligheter i øverste etasje.

Planlagte malearbeider
Foreløpig er det for våren planlagt malearbeider på sameiets gavlvegger mot Holmsens vei. Etter å ha innhentet anbud fra Fargerike/Teppesalongen og Alfa Malermesterfirma fikk sistnevnte oppdraget, bla pga en betydelig lavere pris. Thorendahl ble også kontaktet for oppdatering av et tilbud fra 2025, men kom ikke med noen tilbakemelding.

Nytt gulvbelegg
Det er lagt nytt gulvbelegg i inngangene til fellesgarasjen i underetasjen.

Elektriske døråpnere
I løpet av året har det vært problem med flere av døråpnerne. Disse har foreløpig blitt reparert, enten ved Låssevice, eller ved egne krefter. Ny elektrisk dørpumpe er kostbart, ca kr 50.000.- pr stk.

Elbillader
Installasjon av elbillader må seksjonseier selv bestille og bekoste. Siden montasje av elbilladere går rett på vårt felles el-anlegg, er det bestemt at montering skal utføres av Strømmen El installasjon.

Tette avløp C-blokka
Det har vært tendens til tette avløp fra enkelte leiligheter i C-blokka. Det er forsøkt med avløpsrens uten at det hjalp i tilstrekkelig grad. Det er foretatt spyling av avløp i seksjon 97. I forbindelse med et meget kraftig regnvær i mars oppstod det fare for vanninntrenging i en leilighet. Spylevakta ble raskt tilkalt, og konstaterte at avløp fra leiligheten var grei, men vannføring i felles overvannsrør påkoblet kloakken i Holmsens vei hadde veldig stor vannføring, noe som trolig var opphav til dette problemet. Avløpsrør fra seksjon 93 og noen felles avløpsrør fra C-blokka ble spylt.

Teppe svalgang i C-blokka
Det var behov for nytt og bedre festet teppe i svalgangen i 2.etg. Dette er montert.

Fettsøl i garasjen
Det har flere ganger vært lekkasje fra Menys fettutskiller. Det har resultert i griseri for opptil 6 p-plasser innerst i garasjen, under A-blokka. Meny har renset opp etter hvert uhell, og har nå montert alarm som varsler før det blir fare for «overflow». Frekvens for tømming er økt.
Skade på terrassedekke øverste etasje
På en av seksjonene i øverste etasje er det over tid oppstått skade på terrassedekket. Dekket er annerledes enn i alle andre seksjoner. Undersøkelser tyder ikke på at det er skade på underliggende membran. Styret er i dialog med eier for å finne en løsning på dette.

Skade på ventilasjonskanal
I forbindelse med tilsyn med Menys sprinkleranlegg i teknisk rom ble det gjort skader på en av sameiets ventilasjonskanaler. Skaden er utbedret av Meny.

Renovasjon
Avfallsbrønnene
Disse fungerer godt, bortsett fra at det ved juletider holdt på å bli for fullt i alle brønnene. Det skyldtes nok både mye avfall da, og en forsinket tømming pga helligdager. Slike problemer vil i stor grad unngås dersom vi komprimerer pappesker oa før det kastes i papiravfallet, og at vi for restavfallet del kaster det litt innover i brønnen, ikke slipper det rett ned. Om det slippes rett ned bygger det seg opp en haug rett under luka som til slutt stenger innkastet, mens det er mye plass lenger inn.

Konteiner
På vårparten ble det plassert en konteiner for å bidra til den årlige «vårpussen» i leiligheter og kjellerboder. Som vanlig fyltes den raskt opp. Styret ønsker å bestille konteiner også denne våren.

Dugnad
Dugnadsgjengen arrangerte vår- og høstdugnad. Tiltaket sparer sameiet for en del utgifter, og er samtidig en fin anledning til å treffe andre beboere.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 18 830,-pr. 01.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208103091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 005 443,00
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 560 946 . I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 188 695.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men hvis dyreholdet er til sjenanse for naboer kan styret kreve dyret fjernet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8652902

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 966 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på Meny, Rema 1000, Coop Extra eller Kiwi alle innenfor få minutter gange. Like over veien finner du Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Kort sagt,

det meste av fasiliteter man trenger finnes rett i nærheten. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Triaden Storsenter

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Frydenlundsgata og Strømmen Storsenter som begge ligger i umiddelbar nærhet. Strømmen togstasjon ligger ca. 500 fra leiligheten. Det tar ca. 25 minutter med toget inn til Oslo, og ca. 5 minutter til Lillestrøm hvor det går direktetog og flytog som tar deg til Oslo lufthavn og Oslo S på ca. 10 min. Med bil fra Strømmen tar det ca. 5 minutter med bil til Lillestrøm, ca. 15 minutter til Oslo S og ca. 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre med mye mer. Leiligheten ligger også i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg kombinert bolig og forretning datert 18.04.2007.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/77/110/60:
04.08.1920 - Dokumentnr: 24 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110 Snr:1 - 107
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 21 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:Glommen Træsliperi
PB. 2/33-634
Tinglyst 3. november 1909 på gnr 107 bnr 4
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1960 - Dokumentnr: 159 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1978 - Dokumentnr: 2876 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 16591 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2002 - Dokumentnr: 17178 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av kulvert
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2003 - Dokumentnr: 7616 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2003 - Dokumentnr: 7616 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/12237
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-107

04.08.1920 - Dokumentnr: 24 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110 Snr:1 - 107
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1

kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 25 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stasjonsveien 14

Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	**10 min**
51 elever, 21 klasser	0.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	**11 min**
596 elever, 26 klasser	0.9 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	**23 min**
725 elever, 42 klasser	2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**15 min**
370 elever, 16 klasser	1.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	**6 min**
428 elever, 17 klasser	2.5 km
Strømmen videregående skole	**16 min**
515 elever, 45 klasser	1.4 km
Lørenskog videregående skole	**6 min**
850 elever, 39 klasser	2.4 km

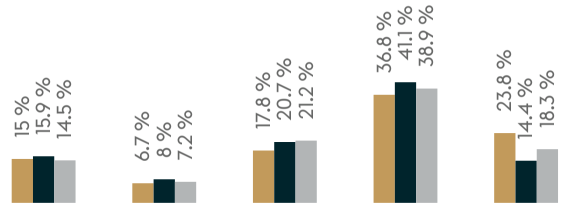
Offentlig transport

Strømmen storsenter	**1 min**
Linje 360, 381, 385	0.1 km
Strømmen stasjon	**5 min**
Linje L1	0.4 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	18.6 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år)	**7 min**
183 barn	0.6 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år)	**11 min**
27 barn	0.9 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år)	**11 min**
84 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsens vei/Skogveien	1 361	619
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Slora - Slora	8 min
Vassøyholtet gymsal	9 min
Fresh Fitness Strømmen	2 min
Just Padel Fjellhamar	6 min

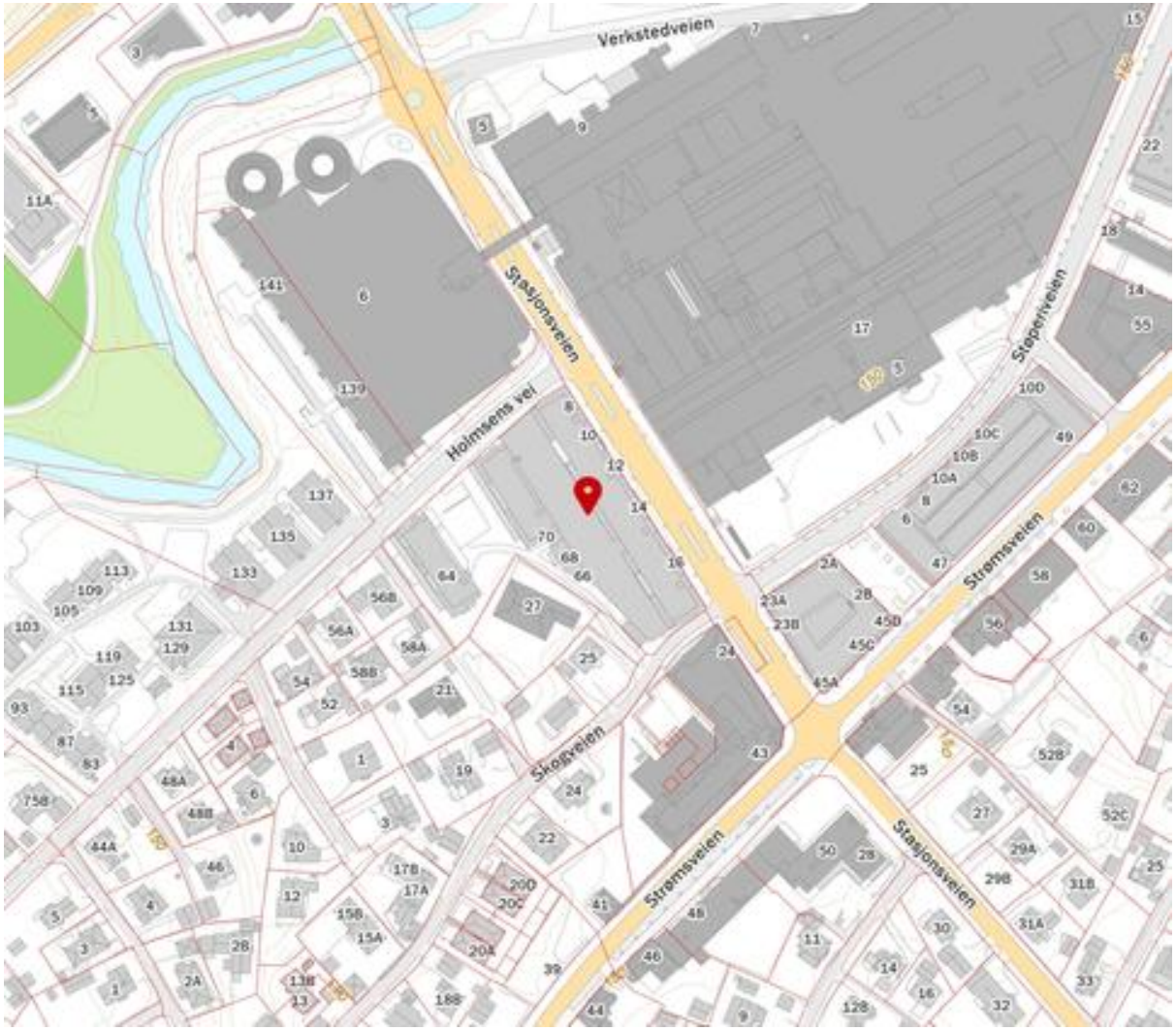
«Polig, med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Stasjonsveien 14, 2010 STRØMMEN

Leilighet | Byggeår: 2003 | BRA-i: 96 m²

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller

skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

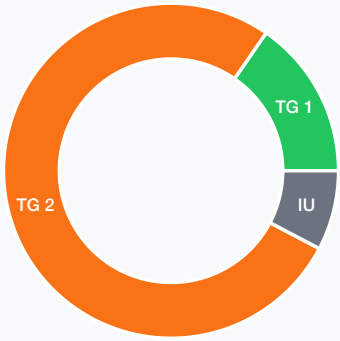
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (10)**

Ventilasjon, Varmtvannstank, Vannledninger, Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Sanitærutstyr (Bad - 5. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 5. etasje), Overflater (Bad - 5. etasje), Balkong/terrasse ol., Dører, Vinduer

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 5. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (2)**

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket har synlige sprekker. Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

Nordøstvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 21 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje. Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 5. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 5. etasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp i fugene. Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet. Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.



Svertesopp på fug

Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



Bad - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Bad - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

TGIU er gitt da det ikke var mulig å undersøke med piggelektrode i treverk.

Toalettrom - 5. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert egen avstengningsventil til toalettet. Uten lokal stengemulighet må vannet stenges for større deler av boligen ved lekkasje eller arbeid på installasjonen. Dette kan gjøre vedlikehold og reparasjoner mer omfattende, og kan gi noe økt skadeomfang dersom lekkasje oppstår.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.



Mangler tettemuffe.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket på fordelerstokkene. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

Varmtvannstank

TG 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, fra byggeår.
Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenken.

Vurderte forhold

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

- Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen mangler avløp til sluk eller annen sikker bortledning. Når vannet varmes opp, skal ventilen slippe ut overtrykk og mindre mengder vann. Uten avløp kan dette vannet renne ut på gulvet og over tid gi fuktpåvirkning. Det anbefales å føre sikkerhetsventilen til sluk eller etablere annen godkjent løsning.

Elektrisk anlegg

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Fra anlegget var nytt og arbeid gjort i forbindelse med nytt kjøkken.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon forblendet med teglstein, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod ble ikke oppmålt eller sett på under befaringen, da det var ukjent hvor de var plassert.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Nytt kjøkken.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkongen mot nordvest: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
96 m²	**96 m²**	**-**	**-**	**33 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2003)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
5. etasje	96 m²	-	-	**96 m²**	33 m²
Kjeller	-	-	-	**-**	-
Sum Leilighetsbygg	**96 m²**	**-**	**-**	**96 m²**	**33 m²**

Romfordeling

5. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Toalettrom, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Det medfølger en bod i kjeller, denne ble ikke målt opp under befaringen da det ikke var kjent hvor den var og manglende tilgang til nøkkel.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Stasjonsveien 14, 2010 STRØMMEN**

Matrikkel: **3205-77/110/0/60**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Nikolas Rasmus Pevik**

Kunde: **Nikolas Rasmus Pevik**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **30.03.2026**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Tilstede ved befaring:

- Fredrik Nordby (Sakkyndig)

Rapportdato: **30.03.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Norske Boligrapporter AS

Org.nr: 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Fredrik Nordby

Fagskoleingeniør

Telefon: 95421650

E-post: fn@norskeboligrapporter.no

Medlemskap

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nikolas Rasmus Pevik	9578-5994-4-2566118	2026-04-01 18:33:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stasjonsveien 14, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rasmus Pevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kan fås ved etterspørsel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Revet vegg

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0130/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stasjonsveien 14
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	110
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	23287048
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2021-1272392
Dato	02.06.2021



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2037
SAMEIET STRØMMEN PARK II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STRØMMEN PARK II

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 19:00, Velferden, Stasjonsveien 66, 2010 Strømmen, Registrering av møtedeltagere fra kl 18.30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endring av ordensregler; forbud mot bruk av engangsgrill.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STRØMMEN PARK II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Bjarne Haugstad foreslås.

Forslag til vedtak

Bjarne Sigurd Haugstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 303_pades.pdf
2. 2037 Sameiet Strømmen Park II årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Dragset
  Gjenvalg
- Else-Beth Lindstad
  Gjenvalg
- Hans Halse
  Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vanja Sortnes
  Gjenvalg, for 2 år

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling 2026.pdf

Sak 7

Endring av ordensregler; forbud mot bruk av engangsgrill.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring i sameiets ordensregler. Nåværende tekst:

Grilling på balkong/terrasse må bare skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

Forslag til ny tekst:
Grilling på balkong/terrasse må bare skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. **Det samme gjelder for platået. Det er heller ikke anledning til å benytte engangsgrill.**

Styrets innstilling
For å redusere brannfare i forbindelse med grilling foreslås et tillegg, markert med fet skrift:

Grilling på balkong/terrasse må bare skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. **Det samme gjelder for platået. Det er heller ikke anledning til å benytte engangsgrill.**

Forslag til vedtak
Grilling på balkong/terrasse må bare skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Det samme gjelder for platået. Det er heller ikke anledning til å benytte engangsgrill.

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 24.4.2025 TIL 23.4.2026

TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet 24.april 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:.

Styret:

Styreleder Bjarne Haugstad
Nestleder Else-Beth Lindstad
Sekretær Hans Halse
Medlem Tom Engebretsen
Medlem Beate Dragseth
Varamedlem Vanja Sortnes
Varamedlem Petter Lundby Nilsen
Varamedlem Ole Herredsvela (Thon)

Valgkomite:

Leder Bjørn Aspel
Medlem Harald Knapskog
Medlem Anne Birkeli

Selskapslokalet:

Bestyrer Ingrid Fjeldsgaard

Dugnadsgruppe:
Leder Hans Halse
Medlem Svein Lindstad
Medlem Petter Lundby Nilsen
Medlem Jan Erik Granvold

Kontaktpersoner for heisene:
Beate Dragseth, Hans Halse, Tom Engebretsen

Tom Engebretsen er vår tekniske hovedkontakt.

SAMEIETS EIENDOM

Sameiet har 107 seksjoner hvorav én er næringsdel. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 77/110 i Lillestrøm kommune. Organisasjonsnummer er 986 378 138.

REGNSKAPS- OG FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er SLM revisjon, Lillestrøm.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLD

Vaktmestertjenester utføres av Frode Gran Vaktmestertjenester AS.

Renhold av fellesarealene utføres av renholdsbyrået Trappevask AS.

ANSATTE / ARBEIDSMILJØ / HMS

Sameiet har ingen ansatte, men styret pålegger firmaer som har oppdrag for sameiet å rette seg etter arbeidsmiljøloven og dens forskrifter. Gjennom OBOS tilbys sameiet et HMS-system.

Brannvarsling

Det er montert brannklokker i 3-5 etg i B-blokka. Disse er koblet til brannsentralen som er felles for A- og B-blokka.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring gjennom en avtale med OBOS Forsikring.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring. Selv om sameiets forsikring benyttes, belastes seksjonseier egenandelen dersom skaden etter eierseksjonsloven beskrives som seksjonseiers ansvar.

Skader på sameiets bygningsmasse skal uoppfordret meldes styret som tar dette videre med OBOS Forsikring.

Sameiet har også ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Styret har avholdt 20 møter, flere av disse har vært rene arbeidsmøter. Det har vært god kontinuitet i styrets arbeid.

Økonomi

Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameierbrøken. Noen kostnader fordeles likt pr boenhet. Styret fant det nødvendig å øke felleskostnadene fra januar 2026. Økningen ble lagt på de kostnadene som fordeles etter sameierbrøken, opp 5%, ingen økning på kostnadene som fordeles likt. Kostnader som fordeles likt er forretnings- og regnskapsførsel, revisjon og styrekostnader. Det samme gjelder kostnader i forbindelse med kabel-TV og internett samt nedbetaling av heislån.

Økningen på felleskostnadene ble derfor i underkant av 5%. Økningen begrunnes med kostnadsveksten i samfunnet generelt, og det er spesielt de kommunale avgiftene det er knyttet usikkerhet til. For 2025 var dette budsjettert til kr 1.880.000.- mens regnskapet til slutt endte på kr 1.498.859.-. For 2026 er posten budsjettert med kr 1.881.000.-. Grunnen til at dette ikke er satt høyere er at det for kommunale avgifter kom et kutt i merverdiavgiften, fra 25 til 15%.

På sikt vil det bli nødvendig å bytte takbelegg på alle blokkene. Det vil bli kostbart, størrelsesorden 3- 4 millioner kr.

Norgespris

Styret har bestilt Norgespris for sameiets strøm til alle fellesområder. Det er opp til den enkelte eier å velge Norgespris eller ikke for egen bolig.

TV-anlegg/bredbånd

Telenor har tidligere varslet om en kostnadsøkning fra 2025, men fordi sameiet inngikk ny avtale som inkluderte nytt utstyr til alle boligene, kom økningen først i 2026, da på kr 30 pr mnd pr bolig. Tatt i betraktning sameiets gode økonomi anså styret det likevel som unødvendig å øke felleskostnadene.

Bredbåndet sameiet abonnerer er på 50 Mbps. Beboere som ønsker en høyere hastighet må gjøre avtale direkte med nettlevrandøren vår, Telenor.

Banktjenester

Sameiet bruker OBOS-banken.

Egenkapital

Styrets oppfatning er at regnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomi, og gir en forutsetning for at fortsatt drift kan legges til grunn.

Økonomisk status

Styret anser at sameiet fortsatt har en sunn økonomi.

Vedlikehold i perioden

Tak

Sameiet har hatt avtale med Nortekk om årlige takinspeksjoner. Det er ikke varslet om noen akutt fare, men det er påpekt at takpappen bør skiftes etter hvert. Avtalen med Nortekk om inspeksjoner er sagt opp og det er inngått tilsvarende avtale med Elenta, Dette pga stor prisforskjell på avtalene.

Det har vært noen mindre lekkasjer fra repoet og ned til Meny og Fretex, disse har blitt ordnet etter hvert. Det er gjort avtale med Elenta om utbedring av deler av membranen på repoet.

Øvrig vedlikehold

Malearbeider

Etter å ha innhentet anbud fra Thorendahl og Fargerike/Teppesalongen (der Fargerike fikk jobben), er skader på ytterpanel utbedret og malt i to leiligheter i øverste etasje.

Gavlvegg syd på blokk C

Det er skiftet ut noe dårlig panel og malt to strøk.

Planlagte malearbeider

Foreløpig er det for våren planlagt malearbeider på sameiets gavlvegger mot Holmsens vei. Etter å ha innhentet anbud fra Fargerike/Teppesalongen og Alfa Malermesterfirma fikk sistnevnte oppdraget, bla pga en betydelig lavere pris. Thorendahl ble også kontaktet for oppdatering av et tilbud fra 2025, men kom ikke med noen tilbakemelding.

Nytt gulvbelegg

Det er lagt nytt gulvbelegg i inngangene til fellesgarasjen i underetasjen.

Elektriske døråpnere

I løpet av året har det vært problem med flere av døråpnerne. Disse har foreløpig blitt reparert, enten ved Låssevice, eller ved egne krefter. Ny elektrisk dørpumpe er kostbart, ca kr 50.000.- pr stk.

Nødlys i garasjen

Disse er byttet ut med lamper/batterier med lengre varighet.

Elbillader

Installasjon av elbillader må seksjonseier selv bestille og bekoste. Siden montasje av elbilladere går rett på vårt felles el-anlegg, er det bestemt at montering skal utføres av Strømmen El installasjon.

Lading av elsparkesykler

Det er ikke anledning til å lade elsparkesykler i fellesarealer. På Vibbo er det gitt retningslinjer for dette; https://vibbo.no/strommen-park-ii/tema/elsparkesykler-og-elsykler

Tette avløp C-blokka

Det har vært tendens til tette avløp fra enkelte leiligheter i C-blokka. Det er forsøkt med avløpsrens uten at det hjalp i tilstrekkelig grad. Det er foretatt spyling av avløp i seksjon 97.

I forbindelse med et meget kraftig regnvær i mars oppstod det fare for vanninntrenging i en leilighet. Spylevakta ble raskt tilkalt, og konstaterte at avløp fra leiligheten var grei, men vannføring i felles overvannsrør påkoblet kloakken i Holmsens vei hadde veldig stor vannføring, noe som trolig var opphav til dette problemet. Avløpsrør fra seksjon 93 og noen felles avløpsrør fra C-blokka ble spylt.

Teppe svalgang i C-blokka

Det var behov for nytt og bedre festet teppe i svalgangen i 2.etg. Dette er montert.

Fettsøl i garasjen

Det har flere ganger vært lekkasje fra Menys fettutskiller. Det har resultert i griseri for opptil 6 p-plasser innerst i garasjen, under A-blokka. Meny har renset opp etter hvert uhell, og har nå montert alarm som varsler før det blir fare for «overflow». Frekvens for tømming er økt.

Skade på terrassedekke øverste etasje

På en av seksjonene i øverste etasje er det over tid oppstått skade på terrassedekket. Dekket er annerledes enn i alle andre seksjoner. Undersøkelser tyder ikke på at det er skade på underliggende membran. Styret er i dialog med eier for å finne en løsning på dette.

Skade på ventilasjonskanal

I forbindelse med tilsyn med Menys sprinkleranlegg i teknisk rom ble det gjort skader på en av sameiets ventilasjonskanaler. Skaden er utbedret av Meny.

Renovasjon

Avfallsbrønnene

Disse fungerer godt, bortsett fra at det ved juletider holdt på å bli for fullt i alle brønnene. Det skyldtes nok både mye avfall da, og en forsinket tømming pga helligdager. Slike problemer vil i stor grad unngås dersom vi komprimerer pappesker oa før det kastes i papiravfallet, og at vi for restavfallet del kaster det litt innover i brønnen, ikke slipper det rett ned. Om det slippes rett ned bygger det seg opp en haug rett under luka som til slutt stenger innkastet, mens det er mye plass lenger inn.

Konteiner

På vårparten ble det plassert en konteiner for å bidra til den årlige «vårpussen» i leiligheter og kjellerboder. Som vanlig fyltes den raskt opp. Styret ønsker å bestille konteiner også denne våren.

Dugnad

Dugnadsgjengen arrangerte vår- og høstdugnad. Tiltaket sparer sameiet for en del utgifter, og er samtidig en fin anledning til å treffe andre beboere.

ANNET

Brannklokker

Det er montert brannklokker i 3-5 etg i B-blokka. Disse er koblet til brannsentralen som er felles for A- og B-blokka.

Sølv- og skjeggkre

Dette er rapportert av enkelte beboere. Det er løst ved at eier i regi av skadedyrfirmaet Pelias har satt opp feller som fikk fjernet problemet. Ulike media har siste året meldt at skjeggkre er på vikende front nå.

Pipeløp ikke registrert

Ved en tilfeldighet ble det i forbindelse med et salg oppdaget at ildstedene i sameiet ikke er meldt Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR), eller registrert i Lillestrøm kommune. Det gjelder øverste etasje i både A, B og C-blokka, det har aldri har blitt betalt feie- og kontrollgebyr for disse. Dette er nå rettet opp i, og medførte en økning i kommunale avgifter for disse boligene.

Skogveien 21, nabovarsel (tidligere Bedehuset)

Det er mottatt nabovarsel herfra. Det dreide seg om etablering av rømningsvei fra 2.etg samt overbygg over inngangsparti. Styret hadde ingen innvendinger. Det anses å være godt forhold mellom sameiet og de nye brukerne.

Hekk/levegg mellom Holmsens vei 64 og 58b
Ny eier i C-blokka ønsket å oppgradere hekken fordi deler av denne gjennom mange år var blitt «viltvoksende». Under arbeidet ble det klart at røttene var blitt store og kraftige og strakk seg inn under innkjøringen til nr 58b. Fjerning av disse røttene kunne resultere i kostbare skader på veien. Etter ønske fra eier godkjente styret at det for eiers regning ble satt opp en levegg istedenfor.

Parkeringsoblater gjesteparkering

Fra mai 2025 ble det krav om at oblatene skulle påføres seksjonsnummer. Grunnen var å kunne vite hvilken bolig bileieren besøkte for derved lett kunne kontakte vedkommende ved behov.

Selskapslokalet har vært leid ut fire ganger i 2025.

Styrets dialog med seksjonseierne og beboerne

Sameiet benytter seg av et elektronisk kommunikasjonssystem for mobil, nettbrett og PC; Vibbo. Det muliggjør rask og effektiv dialog mellom eierne/beboerne og styret, og mellom beboerne. Pårørende kan også få tilgang til tjenesten for å kunne motta informasjon fra sameiet. Det er en forutsetning at alle eiere/beboere legger inn egen kontaktinfo i Vibbo. Dessverre er det flere eiere og beboere som ikke har tatt i bruk Vibbo, noe som gjør det vanskeligere for styret å nå alle beboere raskt.

Til årsmøtet i Sameiet Strømmen Park II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strømmen Park II som viser et overskudd på NOK 560 946. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 16.03.2026

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 for MKE, 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, 16. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

16.03.2026 15:41:23

Signaturmetode

BankID (NO)

SAMEIET STRØMMEN PARK II
ORG.NR. 986378138, KLIENTNR. 2037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 005 929	4 975 387	5 006 000	5 197 000
Ladeinntekter elbil		11 577	0	0	0
Andre inntekter	3	500	29 473	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 018 006**	**5 004 860**	**5 006 000**	**5 197 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 367	-40 120	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-187 000	-187 000	-194 000	-194 000
Revisjonshonorar	6	-14 188	-16 094	-29 000	-29 870
Forretningsførerhonorar		-150 135	-144 360	-147 000	-153 615
Konsulenthonorar		-32 834	0	0	-31 100
Drift og vedlikehold	7	-725 839	-804 247	-876 000	-786 200
Forsikringer		-404 088	-361 583	-396 000	-443 520
Kommunale avgifter	8	-1 498 859	-1 429 075	-1 800 000	-1 881 000
Energi/fyring	9	-155 586	-140 241	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 531	-460 211	-532 000	-552 000
Andre driftskostnader	10	-611 445	-524 041	-623 000	-660 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 357 871**	**-4 106 971**	**-4 824 000**	**-4 911 305**
DRIFTSRESULTAT		**660 135**	**897 889**	**182 000**	**285 695**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 034	59 092	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-160 223	-179 437	-200 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-99 189**	**-120 345**	**-160 000**	**-97 000**
ÅRSRESULTAT		**560 946**	**777 544**	**22 000**	**188 695**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		144 946	777 544		
Til opptjent egenkapital:		416 000	0		

SAMEIET STRØMMEN PARK II
ORG.NR. 986378138, KLIENTNR. 2037

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 130	5 649
Forskuddsbetalte kostnader		261 138	303 143
Andre kortsiktige fordringer	13	1 500	0
Driftskonto OBOS-banken		1 108 178	819 081
Skattetrekkskonto OBOS-banken		73 170	79 577
Nibor konto i OBOS-banken		1 263 371	203 841
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 003 367
SUM OMLØPSMIDLER		**2 724 487**	**2 414 657**
SUM EIENDELER		**2 724 487**	**2 414 657**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		416 000	0
Udekket tap		0	-144 946
SUM EGENKAPITAL		**416 000**	**-144 946**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 061 004	2 268 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 061 004**	**2 268 497**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 022	51 485
Leverandørgjeld		85 134	132 742
Skyldige offentlige avgifter	15	99 537	105 944
Påløpte renter		790	935
SUM KORTSIKTIG GJELD		**247 483**	**291 106**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 724 487**	**2 414 657**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 09.03.2026
Styret i Sameiet Strømmen Park II

Bjarne Sigurd Haugstad/s/ Tom Engebretsen/s/ Else-Beth Lindstad/s/

Beate Lill Dragseth/s/ Hans Halse/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	3 731 364
Feie og tilsynsavgift	369
Felleskostnader likt	1 274 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 005 929**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 367
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 367**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-187 000
SUM STYREHONORAR	**-187 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 188
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 188**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-281 652
Drift/vedlikehold VVS	-6 190
Drift/vedlikehold elektro	-20 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 825
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 034
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 555
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 357
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-725 839**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 031 774
Feie- og tilsynsgebyr	-1 321
Renovasjonsgebyr	-465 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 498 859**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-155 586
SUM ENERGI / FYRING	**-155 586**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-6 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-806
Annet driftsmateriale	-24 252
Lyspærer og sikringer	-3 147
Vaktmestertjenester	-297 761
Renhold ved firmaer	-249 567
Andre driftskostnader	-7 289
Kontor- og datarekvisita	-3 438
Trykksaker	-3 234
Andre kontorkostnader	-3 548
Porto	-646
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 037
Bank- og kortgebyr	-4 070
Velferdskostnader	-996
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-611 445**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 092
Renter av Nibor konto i OBOS-banken	56 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	311
Andre renteinntekter	468
SUM FINANSINNTEKTER	**61 034**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-160 223
SUM FINANSKOSTNADER	**-160 223**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse	1 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 500**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-2 526 630	
Nedbetalt tidligere	258 133	
Nedbetalt i år	207 493	
		-2 061 004
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 061 004**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-73 170
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 367
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-99 537**

Sameiet Strømmen Park II

Valgkommiteens innstilling til styre, varamedlemmer og valgkommite-2026-2028 på årsmøte 23 april 2026

Styreleder	**Bjarne Haugstad**		**På valg 2027**
Styremedlem	**Else-Beth Lindstad**	**Gjenvalg**	**På valg 2028**
Styremedlem	**Hans Halse**	**Gjenvalg**	**På valg 2028**
Styremedlem	**Beate Dragset**	**Gjenvalg**	**På valg 2028**
Styremedlem	**Tom Engebretsen**		**På valg 2027**
Varamedlem	**Vanja Sotnes**	**Gjenvalg**	**På valg 2028**
Varamedlem	**Petter Lundby Nilsen**		**På valg 2027**
Varamedlem	**Ole Herredsvela (Thon)**	**Gjenvalg**	**På valg 2028**

Valgkommite	**Anne Birkeli**		**På valg 2027**
Valgkommite	**Peder Scheie**	**Ny**	**På valg 2028**
Valgkommite	**Svein Lindstad**	**Ny**	**På valg 2028**

Strømmen februar 2026

Anne Birieli **Bjørn Aspel** **Harald Knapskog**

Anne Birkeli Bjørn Aspel Harald Knapskog

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 2037 **Selskapsnavn:** SAMEIET STRØMMEN PARK II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STRØMMEN PARK II BA

Endret på ordinært årsmøte 24.04.2025

Med to vedlegg

1: fordeling av felleskostnadene i sameiet, endret på ordinært årsmøte 23.04.2024

2: ordensregler, endret på ordinært årsmøte 23.04.2024

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Strømmen Park II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14.05.2003. Sameiet består av en næringsseksjon og 106 boligseksjoner og har adressene Stasjonsveien 8-10-12-14-16 og Holmsens vei 64-66-68-70.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 77 bnr. 110 er et sameie i Lillestrøm kommune mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes arealer. Bebyggelsen består av 3 bygninger som inneholder 106 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. En seksjonseier kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Tomten og alle deler av alle bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesareal.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon - som består av leilighet, garasjeplass og

kjellerbod - herunder rett til bortleie, salg og pantsettelse, dog ikke oppsplitting av seksjon. Garasje/bod kan kun leies ut til seksjonseiere/beboere i sameiet.

Ved salg eller bortleie plikter seksjonseier å underrette styret om navn på ny eier eller leietaker. Ved bortleie av seksjonen må seksjonseier oppgi egen boligadresse.

Ved salg eller bortleie skal vedtekter og husordensregler vedlegges kontrakten.

Korttidsutleie er ikke tillatt mer enn 60 døgn pr. år.

Før bygningsarbeider eller tiltak (installasjoner) igangsettes må styrets godkjenning innhentes.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Hver boligseksjon disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg under A- og B-bygg. Garasjeplass kan ikke leies ut til noen som ikke bor i sameiet. Denne endring i vedtektene gjelder fra det tidspunkt den ble vedtatt på sameiermøtet i 2009, og har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Refererer til årsmøtevedtak 2015.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Likeledes må utvendige installasjoner på balkonger og terrasser forhånds godkjennes av styret.

4.2 Midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det i henhold til §25 sjette ledd i eierseksjonsloven fastsettes i vedtektene at èn eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum i eierseksjonsloven § 26 sjette ledd, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Følgende seksjoner har eneretter:

4.2.1 Boligeierne har midlertidig enerett til å bruke

- alle innvendige fellesarealer
- takterrasser
- utvendig fellesareal mellom blokkene B og C
- inngangspartier til innvendige fellesarealer

4.2.2 Eierne av næringsseksjonen har midlertidig enerett til

- Å benytte fasaden i 1. etasje til profilering av sin forretning
- Skilting på gavelvegger i henhold til godkjent skiltplan

Skilting og annen profilering må ikke være til unødig sjenanse for boligene.

4.3 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4.4 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, under forutsetning av at utstyret installeres og benyttes etter gjeldende lover og regler.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater. For eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Innvendige deler av vinduer og ytterdører
j) Waterguard
k) Avtrekksvifter, kjøkkenventilator mm

Ved utskifting av tekniske installasjoner benyttes produkter som samsvarer med bygningenes øvrige tekniske spesifikasjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre

bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, inkludert utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulemper for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.2.1 Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

Eieren av næringsseksjonen har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold og renhold av:

- Tekniske anlegg og installasjoner som bare betjener næringsseksjonen
- næringsseksjonens inngangsparti, inklusiv varmekabler til disse, inngangsdører, adkomstarealer og varemottak

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.4.a krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. **Søknad** eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Vedlikeholdsfond – påkostningsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnadene

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommenes drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelse. Styret fastsetter

størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Enkelte felleskostnader skal fordeles etter særskilt fastsatte nøkler inntatt i vedtektene, ref vedlegg 1. Med unntak av det som er fastsatt i pkt 5.2.1 fordeles de øvrige felleskostnader mellom sameierne etter sameierbrøkene. Det kan ikke gjøres endringer i den fastsatte fordelingen uten tilslutning fra de berørte.

7. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiers brøk.

8. Lovbestemt panterett

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

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal angi saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men uten stemmerett.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten må være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan gis rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens (styrets) kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme med unntak i saker som vedrører næringsseksjonen, der det avstemmes etter brøk.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forhodene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier.

9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) fastsette budsjett for kommende år
4) velge styreleder når lederen er på valg
5) velge styremedlemmer som er på valg
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) Velge medlemmer av valgkomite som er på valg
8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
9) behandle forslag fra styret
10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet; se pkt. 10.2

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i

årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styret

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer, hvorav 1 bør komme fra næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Både eiere av boligseksjonen og av næringsseksjonen bør være representert i styret.

Hvis ikke årsmøtet vedtar noe annet, er styremedlemmer og varamedlemmer valgt for 2 år, men slik at styrets leder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem velges et år og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer velges neste år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Neste i avgitte stemmer valgt som varamedlem. Den av varamedlemmene som får flest stemmer blir 1. varamedlem. Ved stemmelikhet avgjøres rekkefølgen ved loddtrekning..

Årsmøtet skal velge en valgkomite som foreslår navn på styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av begge kjønn.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtene holdes så ofte som de trengs. Styret fordeler oppgavene mellom seg. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Boligseksjonenes varamedlemmer har rett til å delta i styremøtet, men har som varamedlemmer ikke stemmerett.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. Mindretallsvern

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

12. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fraskrivelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Strømmen Park II BA

I dette vedlegget fastsettes fordeling av felleskostnadene i sameiet.

Behandlet på årsmøtet 23.04.2024

Hovedprinsipp for fordeling

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnaden fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

1 Følgende kostnader fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøkene

2.1 Fordeling mellom næringsdel og boligdel.

Det foreligger en egen avtale om fordeling mellom næringsseksjonen og boligseksjonene.

2.2 Administrasjonskostnader, Kabel-TV og nedbetaling på heislån fra 2019

Alle administrasjonskostnader, herunder forretnings- og regnskapsførsel, revisjon og styrekostnader fordeles likt mellom alle sameierne. Det samme gjelder kostnader i forbindelse med kabel-TV og internett og nedbetaling av heislån etter vedtak på årsmøtet 2019.

24.04.2025

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet Strømmen Park II BA

Ordensregler

Behandlet på årsmøtet 23.04.2024

Sameiet er et fellesskap hvor alle beboerne har ansvar for å skape et godt miljø og god orden inne og ute. Alle beboerne plikter å rette seg etter reglene som er vedtatt på årsmøtet. Styret kan supplere disse ved behov frem til neste årsmøte.

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige, de må ikke brukes slik at det er til hinder eller sjenanse for andre brukere. Private ting skal ikke settes - oppbevares i fellesarealer. Sykler settes i garasje eller bod i kjeller. Branntrapper må kun brukes ved evakuering.

Inngangsdører og dører til kjeller og boder skal alltid være låst. Garasjeporten skal ikke brukes som gangport. Ved inn– og utkjøring, spesielt ved sen kveldstid, skal man påse at ikke uvedkommende kommer inn. Høyeste tillatte hastighet i garasjen er 10 km/t. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt. Gjesteparkering er kun for besøkende til beboere i sameiet. Gjester som er på besøk mer enn 3 dager, må søke styret om tillatelse.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet så de ikke forstyrrer andre beboere. Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av radio, TV, musikkinstrumenter og annet som kan sjenere.

Boring i vegger og annet støyende arbeid må ikke forekomme i tiden mellom kl. 2000 og 0700 – og ikke på søn-, hellig- og høytidsdager.

Dyrehold er i prinsippet tillatt, men hvis det er til sjenanse for naboer, kan styret kreve dyret fjernet. Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på balkong/terrasser som bryter med byggets fasade. Grilling på balkong/terrasse må bare skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

Utvendige antenner, herunder parabolantenner, er ikke tillatt. Markiser og persienner skal være ensartet som vedtatt av styret.

Postkasser og ringetablå skal ha skilt som er bestemt av sameiet (styret). Avfall skal pakkes inn før det legges i avfallsbrønner for restavfall, og pappesker skal rives fra hverandre eller gjort flate før de legges i avfallsbrønn for papir.

Avfall som ikke skal i de oppsatte avfallsbrønner, skal den enkelte beboer selv frakte til godkjent avfallsplass.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller manglende aktsomhet.

Utleie eller eierskifte skal meldes til styret på forhånd, se vedtektene pkt. 3. Ordensregler og vedtekter legges ved kontrakten.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STRØMMEN PARK II

Organisasjonsnummer: 986378138
Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Velferden, Strømsveien 66, 2010 Strømmen. Registrering fra kl 18.30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

I henhold til vedtektens pkt 9.3 skal årsmøtet ledes av styrets leder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Sverre Hartvedt er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

✓ **Vedtatt.**

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

Bjørn Aspel ble foreslått.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen er Hans Halse foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Aspel foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Årsegnskap og budsjett, se vedlegg 2

Forslag til vedtak:

Årsrapport, årsregnskap og budsjett godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Innkomne forslag

Forslag fra styret:

Endringer i vedtektenes pkt. 5. Se vedlegg 3.

5.1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Forskjellen er at vedtektenes vedlikeholdsplikt etter endring vil samsvare med lovens tekst og (som loven) dekke eventuelle forhold som i dag er ukjente.
Det er i tillegg mindre justeringer som ikke endrer meningsinnholdet.

5.2.1 Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer -
Redaksjonell endring.

5.2.2 Boligseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer
Denne fjernes i sin helhet. Innholdet er allerede dekket av pkt. 5.1 og pkt. 5.2.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringene godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte. Valgkomiteens innstilling, se vedlegg 4.

Styret

På valg:
Leder for 2 år, ett styremedlem for 2 år og ett varamedlem for 2 år.

Medlemmer valgt i 2024 sitter fram til årsmøtet 2026, det gjelder
styremedlemmene Else-Beth Lindstad, Beate Dragset og Hans Halse
Varamedlem Vanja Sortnes

Valgkomite

På valg:
Anne Birkelid, for 2 år
Bjørn Aspel og Harald Knapskog sitter til årsmøtet 2026

Innstilling
Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Haugstad

Følgende stilte til valg:
Bjarne Haugstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Engebretsen

Følgende stilte til valg:
Tom Engebretsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Lundby Nilsen

Følgende stilte til valg:
Petter Lundby Nilsen

Valgkomitè (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Birkeli

Følgende stilte til valg:
Anne Birkeli

Transaksjon 09222115557545174465 Signert SH, HH, BA

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 77/110/0/60

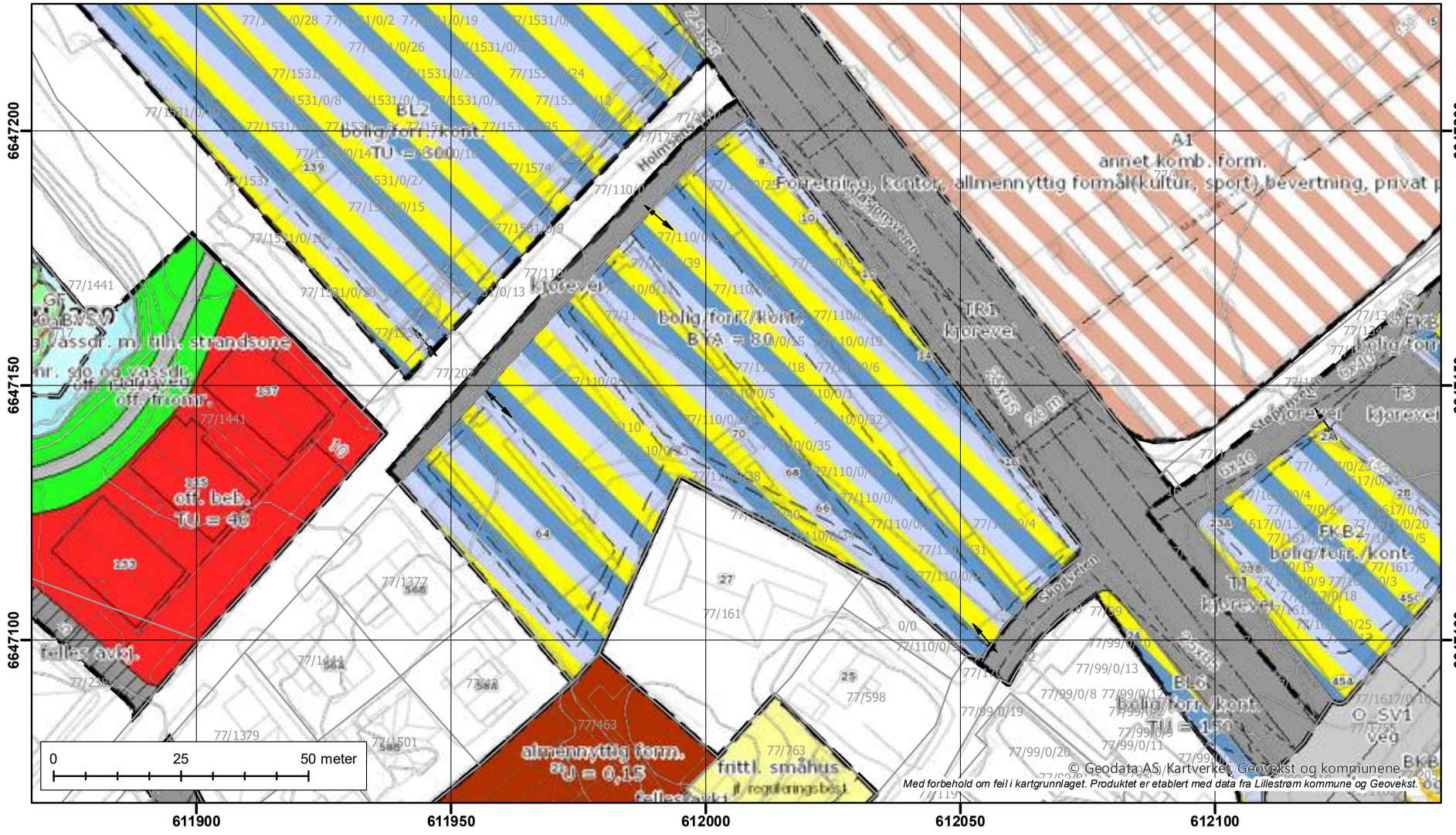
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3040 - Friområde
- 6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

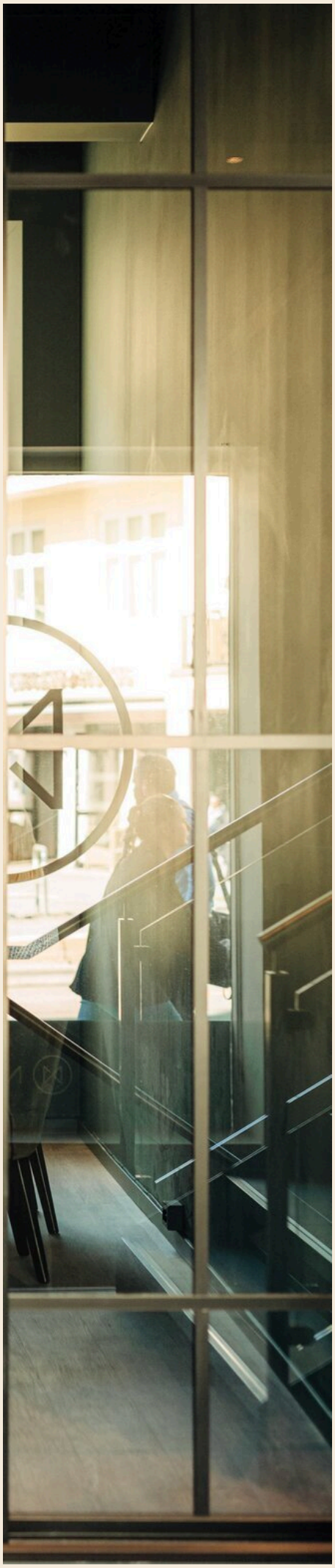
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stasjonsveien 14 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 110, snr 60 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: