NORDVIK

Strømsveien 79C

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Strømsveien 79C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Vedlegg
33	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og stor 2-roms med sentral beliggenhet | Solrik balkong med flott utsikt | Garasjeplass | To boder | Heis

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 601 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 205,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

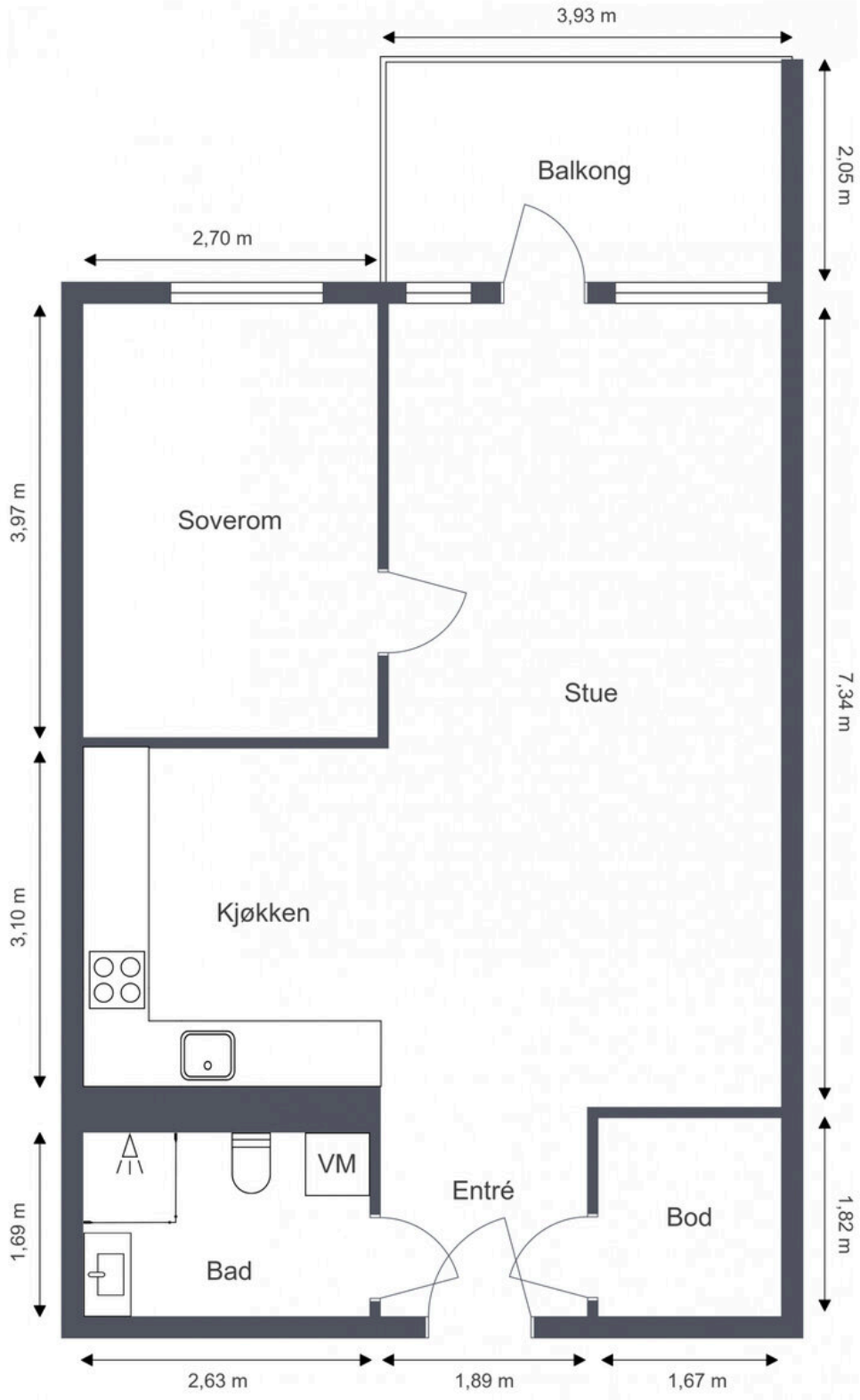
Kort fortalt

Velkommen til Strømsveien 79C!
En tiltalende 2-roms leilighet beliggende i 4. etasje sentralt på Strømmen. Leiligheten har en hyggelig balkong med gode solforhold og fin utsikt over nærområdet. Beliggenheten er meget sentral, med kort avstand til det meste og godt tilrettelagt for en hektisk hverdag. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon med buss og tog, samt et bredt utvalg av servicetilbud.

Innvendig fremstår leiligheten med delikate farger, en stilren atmosfære og en god planløsning. Stue og kjøkken er i åpen løsning med moderne innredning, og leiligheten har laminatgulv og en gjennomgående god standard som gir et tidløst og klassisk preg. Badet er flislagt i lyse farger. Videre finnes et romslig soverom, entré og bod. I tillegg disponeres en kjellerbod, samt garasjeplass.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



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


















DODI
ANTICA
ACETAIA
DODI
Condimento Bianco
Barricato
INVECCHIATO IN BARRIQUE
AGED IN BARRIQUES
GLUTEN FREE
CONTENUTO: 100 ml e
PIZZAOLJE
OREGANO & TOMAT
No.
29
PIZZAOLJE
GEMO
OLIVIERS&CO
MANE, FRANCE
OLIVE & BASILIC
FRAIS PRESSÉS
PRESSED OLIVE &
FRESH BASIL
50ml - 1.7 fl.oz


SAMSUNG
ECO 40-60
COTTON
SYNTHETICS
HYGIENE STEAM
RINSE+SPIN
DRAIN/SPIN
DRUM CLEAN









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
60-0158/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 350, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 27 i Strømmen Residens Borettslag, org.nr. 991706046

Selger
Anne Cathrine Knudsen Kleven

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 601 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 610 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Utgang til balkong på ca. 8 m².

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod (nr. 27) på ca. 5 m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang, med heis fra garasjekjeller. Entreen er lys og luftig, med laminatgulv og lyse vegger. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy. Det er også rikelig med plass til garderobeløsning, kommode eller lignende oppbevaring, samt sittemulighet om ønskelig.

Stue
Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkken. Laminatgulvet er gjennomgående og av samme kvalitet som i resten av leiligheten. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og TV-møblement. Fra stuen er det utgang til en balkong, som gir en fin forlengelse av rommet på varme sommerdager. Her kan

du nyte solen og den vidstrakte utsikten over nærområdet. Spisestuen får en naturlig plassering i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken
Tidsriktig kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum med kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr og koketopp, samt underbygget oppvaskmaskin. Ventilator er plassert over kokesonen. Det er i tillegg avsatt plass til kjøleskap i egen nisje.

Bad
Badet er helfliset og holder en gjennomgående god standard, med behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Veggene er flislagt i hvitt, mens gulvet har en mørkere grå nyanse. Innredning med glatte fronter, speil og oppbevaring i underskap. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, heldekkende servant og dusjnisje med forheng. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom
Leiligheten har ett soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet er utstyrt med garderobeskap med glatte fronter, innredet med hyller og heng, som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og sko. Nøytrale fargevalg på veggene gjør det enkelt å sette sitt personlige preg med ønsket interiør.

Parkering
Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Ifølge eier er garasjeplassen regulert gjennom en egen avtale mellom nåværende eier og Coop Prix (transportavtale).

Modernisering og påkostninger
- Nytt laminatgulv i 2023
- Malt alle vegger og tak i 2023
- Ny baderomsinnredning i 2023
- Fjernet lettvegg mellom gang og stue i 2023
- Byttet samtlige innvendige dører 2023
- Byttet innvendige dører 2022
- AEG Induksjonstopp 2022
- Point kjøleskap med side-by-side dører 2022
- Elektrisk markise med grå duk, fjernkontroll og vindvakt 2020
- Innvendig solskjerming spesial bestilt på mål fra Luxaflex i grått 2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet montert på kjøkken er av eldre dato.
- Bad (overflater): Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
- Bad (sanitærutstyr): Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
- Bad (sluk og tettesjikt/membran): Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylleløsning i innebod og kjellerbod
- Vaskemaskin
- TV-benk
- Lampa over spisebordet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og elektriske varmekabler på baderom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4980 kWh. Strømkostnadene for 2025 var kr. 5000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 3 205,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr. 2700,-
Bredbånd: kr. 505,-

Felleskostnadene inkluderer:
Grunnpakke kabel-tv/bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorar, revisjonshonorar, betjening av fellesgjeld, forsikring, lisens, strøm i fellesareal, renovasjon, eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Kostnader til parkeringsplass kommer i tillegg og utgjør ca. kr 900 per måned.

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er de månedlige felleskostnadene å anse som et a-konto beløp, beregnet for å dekke boligselskapets forventede kostnader. Det tas forbehold om at styret kan justere felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger ved behov.

Styret opplyser per 14.04.2026 at det ikke foreligger planer om opptak av nye lån. Felleskostnadene justeres årlig i tråd med KPI, og det er ikke varslet ytterligere økninger utover dette.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 872 219,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 488 876,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 38 leiligheter og 31 p-plasser
- Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget
- Styrets e-post er srb@styremail.no

Fra årsrapport 2025:
- Styret har hatt 11 møter
- 6 andeler har skiftet eier
- Ventilasjonsanlegget ble renset i august
- Gjennomført utskifting av skadet panel på fasade og verandaer ved behov
- Installert ny WiFi/router i garasjeanlegget som følge av tidligere dekning- og ladeutfordringer
- Alle beboere fikk tilbud om utskifting av kjøkkenvifter, hvorav 17 enheter ble byttet (flere hadde allerede byttet tidligere)

Planlagt vedlikehold i 2026:
- Vask og maling av fasade før sommeren. Arbeidet er per 14.04.2026 ikke igangsatt, men er budsjettert og forutsettes dekket av borettslagets oppsparte midler, ifølge styret.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Sparebank 1 (IN-lån)
Lånenr: 9001 83 77070
Type lån: Annuitet
Rente: Flytende 6,300% pa, effektiv rente 6,450% pa.
Restgjeld pr. 09.04.26: kr. 21 570 590,-
Lånet er avdragsfritt til januar 2027
Innfrielse: 2049

Bank: Sparebank 1 (IN-lån)
Lånenr: 9001.83.77100
Type lån: Annuitet
Rente: 6,30 % pa, effektiv rente 6,480% pa.
Restgjeld pr. 09.04.26: kr. 1 427 054,-
Innfrielse: 2041

Lånene kan innløses etter avtale med forretningsfører 01.01 og 01.07 hvert år. Andelseieren må gi beskjed til forretningsføreren minst to måneder før fristen.

Borettslaget har en utvidet forsikring som dekker tap av fellesutgifter med inntil 30% av forsikringsummen 36 måneder.

Forretningsfører informerer per 17.04.2026 om at det ikke foreligger fellesgjeld knyttet til andelen, ettersom denne er innfridd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 899,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 1 714 910, mot et budsjettert overskudd på kr. 300 330. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr. 571 308, og forutsetter en økning i felleskostnadene på 3,6% fra 01.07.2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Kjæledyr kan oppholde seg på fellesareal under oppsyn. Dyrene skal ikke gjøre fra seg på plenen eller andre fellesareal.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 14483424

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 044 kvm (Eiertomt)
Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Det er asfaltert innkjørsel, stikkveier og gårdsplass. Videre er det garasjer, oppmerkede parkeringsplasser for gjester og beboere samt lekeplass for de minste barna.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til det man trenger i hverdagen, som skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon (buss og tog) og et bredt utvalg av servicetilbud. Området har kort avstand til en rekke fasiliteter, noe som gjør det til et svært attraktivt sted å bosette seg. Strømmen Storsenter ligger like i nærheten og er i dag et av landets mest innholdsrike kjøpesentre.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Sagdalen skole, kun få minutters gange fra boligen, med enkel adkomst til nærliggende områder. Det er også gangavstand til Strømmen togstasjon, med ca. 25 minutters reisetid til Oslo S og ca. 5 minutter til Lillestrøm stasjon. Fra Lillestrøm går det hyppige avganger videre til Oslo S og Oslo lufthavn Gardermoen, med en reisetid på ca. 12 minutter. Med bil tar det omtrent 4 minutter til Lillestrøm, 6 minutter til Lørenskog, 21 minutter til Oslo S og ca. 32

minutter til Oslo lufthavn.

Leiligheten ligger i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med gode rekreasjonsmuligheter. Det er fine gang- og sykkelveier langs Sagelva, og fra Sagdalen går det en populær turvei videre rundt Nitelva og Lillestrøm. Fra Bråtejordet er det kort vei til lysløype, og Østmarka byr på gode tur-, bade- og fiskemuligheter. Nebbursvollen friluftsbad ligger i kort sykkelavstand fra boligen, og er et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. I tillegg er det flotte turområder i Skjettenåsen, samt gode turmuligheter fra Løvenstad og Rælingen.

Det er flere dagligvarebutikker i området, hvor nærmeste er Coop Extra i Støperiveien og REMA 1000 på Strømmen Storsenter. Sistnevnte ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr over 200 butikker og tilknyttede servicetilbud. I tillegg finnes det et godt utvalg av banker, posttjenester, vinmonopol, kafeer og spisesteder i nærområdet. Ønskes ytterligere bymessige fasiliteter, er det kun få minutters kjøretur til både Lillestrøm og Lørenskog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.01.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor.

Tilstøtende områder er regulert til gate med fortau, kjørevei, annen veigrunn samt friområde og park.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende sentrumsformål.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

30.08.1974 - Dokumentnr: 5042
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knytett til spillvannsledninger og vedlikehold av denne

17.11.1997 - Dokumentnr: 1814
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til felles adkomstrett

23.01.2006 - Dokumentnr: 117994
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til felles adkomstrett

09.06.2009 - Dokumentnr: 410479
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til nettstasjon

28.03.2017 - Dokumentnr: 269572
Beskrivelse av heftelse: Bestemmelser knyttet til søppelsuganlegg

28.11.2011 - Dokumentnr: 989967
Beskrivelse av heftelse: Gjelder samleseksjonering for bygget

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

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.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen to virkedager før overtakelse.

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. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 381,- 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 20. april 2026

Megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Cathrine Knudsen Kleven	9578-5995-4-1681902	2026-04-17 20:46:22

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
17. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anne Cathrine Knudsen Kleven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 14483424
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført overflateoppgraderinger på badet, herunder utskifting av baderomsinnredning, montering av dusjvegger og bytte av blandebatterier/regndusj som er utført av rørlegger. Det er ikke gjort endringer på rør, membran eller sluk.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PartAB, gjennomført installering av komplett baderom og tilbehør i slutten av 2006. (signert dokumenter 20/11/26.)

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i 2022 utført elektrisk arbeid i forbindelse med ombygging av kjøkken, herunder oppdeling av kurs til platetopp og komfyr. Arbeidet er utført av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i nåværende eiers eierstid. Det er ikke kjent feil eller mangler.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke installert elbillader per i dag. Det antas at installasjon kan etableres etter nærmere avklaring med sameiet/borettslaget.

---

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.?

Nei

---

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: Forhold er opplyst i tidligere eiers egenerklæring. Det har ikke vært observert skadedyr eller tegn til dette i nåværende eiers eiertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært gjennomført tilsyn og enkelte utskiftninger av deler i ventilasjons-/varmeanlegg i andre leiligheter. Kun nevnt en ulyd i vifte motoren, men ingen kjente feil per som krever tiltak. Ulyd i viftemotoren var oppgitt i samtlige leiligheter som ble undersøkt, men er ikke hørbart i det daglige.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra 2023 i forbindelse med salg til u.t

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport/Tilstandsrapport fra 2023 i forbindelse med salg til u.t

---

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?

Ja

Beskriv: Generalforsamling fra 16/3 informerer om økte felleskostnader med 3,6% fra 1. juli 2026.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0158/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Cathrine Knudsen Kleven	**2026-04-17**

Identifikasjon

Anne Cathrine Knudsen Kleven

Signicat

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

Strømsveien 79C

Nabolaget Strømmen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	**3 min** 0.2 km
Frydenlund skole og ressurssen... 51 elever, 21 klasser	**3 min** 0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	**23 min** 1.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	**15 min** 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**5 min** 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**9 min** 0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**7 min** 2.9 km

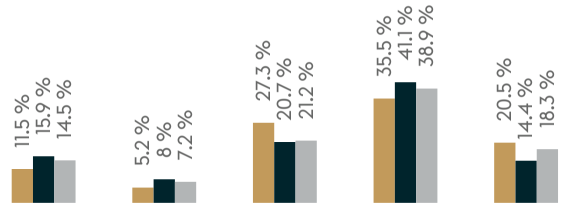
Offentlig transport

Sagdalen skole Linje 100, 110	**1 min** 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	**9 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 19 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	**3 min** 0.2 km
Strømmen kommunale barnehage (... 84 barn	**6 min** 0.4 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sagdalen barneskole	2 min
Stalsberg skole	6 min
Fresh Fitness Strømmen	8 min
SATS Lillestrøm	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Strømsveien 79 C, 2010 STRØMMEN

Leilighet | Byggeår: 2007 | BRA-i: 59 m²

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 16.04.2026

Andre begrensninger: 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.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (4)

Ventilasjon
Ventilasjonsaggregatet montert på kjøkken er av eldre dato.

Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje)
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Overflater (Bad - 4. etasje)
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (2)

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.

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på 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.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

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

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
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.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på 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. Det ligger tremmer på gulvet på balkongen, hele betongdekke har derfor ikke blitt undersøkt.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
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 - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert løsning for drenering eller lekkasjevarsling fra innebygd sisterne.
  Konsekvens: I henhold til gjeldende anbefalinger skal slike installasjoner ha avledning til synlig område eller sluk. Når dette ikke er etablert, kan lekkasjer bli skjult i konstruksjonen og oppdages sent. Forholdet gir økt risiko for fuktskader over tid, og videre kontroll eller tiltak bør vurderes.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: 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.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast og kobber.

Vurderte forhold og avgrensninger

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 vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med enkelte kobberrør.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Mekanisk avtrekk fra bad 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? I løpet av det siste året.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter, produsert i 2007.

Vurderte forhold og avgrensninger

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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater og automatsikringer.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

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

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: **Ja**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring fra da boligen var ny.

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.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Ombygging av kjøkken kurs. Denne er splittet opp i kurs for platetopp og kurs for ovn. Dette var ikke vanlig på bygge-tidspkt. Jordingskontinuiteten OK. 0,038 og 0,036 ohm. NB: Det er trukket 2 kurser i samme rør med felles beskyttelsesleder.

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.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	**59 m²**	**6 m²**	**-**	**8 m²**

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 2007)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	59 m²	-	-	**59 m²**	8 m²
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**59 m²**	**6 m²**	**-**	65 m²	**8 m²**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Entré, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad og elektrisk oppvarming.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 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 byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

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
2023	Lagt nytt gulv, byttet innvendige dører, montert baderoms innredning, montert dusjdører og revet lettvegg mellom entré og stue. Kommentar: Arbeidene er gjort som egeninnsats.	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.

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.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Strømsveien 79 C, 2010 STRØMMEN**

Matrikkel: **3205-77/350/0/1**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **27**

Eier adkomstdokumenter: **Anne Cathrine Knudsen Kleven**

Hjemmelshaver: **Anne Cathrine Knudsen Kleven**

Kunde: **Anne Cathrine Knudsen Kleven**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **16.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Eiers representant (), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **18.04.2026**

> *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.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter



Om foretaket

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.

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.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker 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 ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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: 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 skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes 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.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

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.

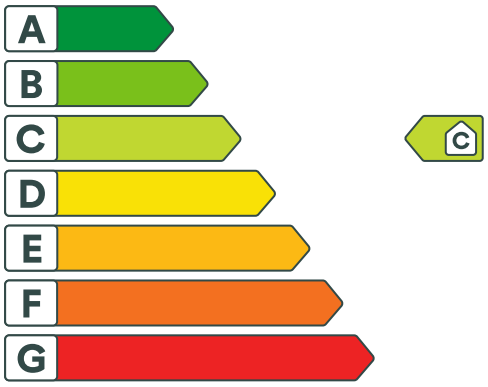
Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse	
Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282886**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23300745**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **350**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0405**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
171,48 kWh/m²	**10 117 kWh**



Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN

Detaljering

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

Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Lillestrøm
v/Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM

Att: Sibel Cicek

Oslo, 09.04.2026

Deres ref: 60-0158/26
Vår ref: 416-01-405
Eiendommens navn: Strømmen Residens Borettslag
gnr 77 bnr 350 i LILLESTRØM kommune
Adresse: Strømsveien 79 C, 2010 STRØMMEN
Org. nr.: 991706046
Selger: Kleven, Anne Cathrine Knudsen

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 14483424

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Bredbånd/Kabel-TV	kr	505,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 700,00
Totalt	**kr**	**3 205,00 pr. mnd**.

Felleskostnadene økte med 3% fra 1. august 2025.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
IN-lån i Sparebank1, lånnr. 9001 83 77070.
Annuitetslån med flytende rente 6,300% p.a, effektiv rente 6,450% pa.
Lånet er avdragsfritt til januar 2027.
Restgjeld pr. 09.04.26 er kr 21 570 590,-.
Lånet innfris i 2049.

IN-lån i Sparebank1, lånnr. 9001.83.77100 tatt opp ved kjøp av garasjeanlegg.
Annuitetslån med rente 6,30 % p.a., effektiv rente 6,480% pa.
Restgjeld pr. 09.04.26 er kr 1 427 054,-.
Lånet innfris i 2041

Lånene kan innløses etter avtale med forretningsfører 1.1. og 1.7. hvert år. Andelseieren må gi beskjed til forretningsføreren minst 2 måneder før fristen.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 17 899,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andelsbrev nr.: 27 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 405
Bolignr.: H0405

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Laila Merete Hansen
Mobil: 90084349
E-post: srb@styremail.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
Selskapet praktiserer ikke forkjøpsrett, men ny andelseier skal godkjennes og slik godkjenning innehentes direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet. Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

Borettslaget har en utvidet forsikring som dekker tap av fellesutgifter med inntil 30% av forsikringsummen 36 måneder.

Det finnes garasje i borettslaget. Styret fordeler plasser etter ventelisteprinsippet. Prisen pr. mnd. er p.t. kr 750,- pr. måned.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

BankID Signing
Grindflek, Ståle
2026-03-17
BankID Signing
Pedersen, Fredrik Haugerud
2026-03-17

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Strømmen Residens Borettslag
Tid: 16. mars 2026 kl. 1800
Sted: Velferden, Strømsveien 66

Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 0 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Fredrik Pedersen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 1.714.910 og en egenkapital på kr 52.660.823, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 110.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 571.308 og forutsetter 3,6 % økning av felleskostnadene fra 1. juli 2026. TV/Bredbånd ble regulert til kr. 505 fra 1. januar 2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Laila Merete Hansen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Fredrik Pedersen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Arne Kallekleiv	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Ali Gharsallah	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Hege Holsten	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valg særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 18.08. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.

Strømmen, 16. mars 2026

Ståle Nore møteleder	**Fredrik Pedersen** andelseier

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Strømmen Residens Borettslag

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinær generalforsamling

i Strømmen Residens Borettslag

Ordinær generalforsamling i **Strømmen Residens Borettslag** avholdes:

Tid: 16. mars kl. 1800
Sted: Velferden, Strømsveien 66

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Strømmen, 18.02.2026
Styret i Strømmen Residens Borettslag

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025, side 3
- Revisjonsberetning, side 9
- Årsregnskap for 2025, side 12
- Budsjett 2026, side 19
- Fullmaktsskjema, side 21

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Laila Merete Hansen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Fredrik Pedersen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anita Marthinsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Ali Gharsallah	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Hege Holsten	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT OM SAMEIET

Borettslagets navn:	Strømmen Residens Borettslag
Antall andeler:	38
Kommune:	Skedsmo
Borettslagets org.nr.:	991706046
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Ståle Nore
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Forsikringsnummer:	14483424

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

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

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og

elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

6 andeler har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har hatt 11 møter i 2025.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er blitt byttet ut dårlige paneler på fasade og verandaer der det trengtes.
Nytt Wifi/router i garasjen pga dårlig dekning og problemer med el-billaderne
Ventilasjonsanlegget ble renset i august.
Alle beboere fikk tilbud om bytting av kjøkkenvifter, 17 stk byttet.
Noen hadde byttet før.

Strømmen, den 18.02.2026
Styret i Strømmen Residens Borettslag

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1.714.910, mot et budsjettert overskudd på kr 322.011. Overskuddet inkluderer renter og avdrag innbetalt på lånene fra andelseiere. Likviditetsmessig resultat (hensyntatt avdrag på lån) var på kr. 30.784, -

Inntekt fra kostnadsdeling med Coop vil komme til inntekt i årsregnskapet for 2026 da dette ennå ikke er klart for 2025.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 34.358.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 110.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 110.000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 571.308.

Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 3,6% fra 1. juli. TV-Bredbånd ble satt opp til kr. 505 fra 1. januar 2026.

Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 eller 5 styremedlemmer hvorav en styreleder, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.»

I henhold til fjorårets generalforsamling er 2 styremedlemmer på valg i år.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Strømmen Residens Borettslag

Oslo, 24. februar 2026

15028 12200

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Strømmen Residens Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 1.714.910. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler, og noter til årsregnskapet herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. februar 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Resultatregnskap

Strømmen Residens Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 253 638	1 235 688	1 235 688
Andre inntekter	2	3 831 953	658 352	2 363 413
Sum driftsinntekter		**5 085 591**	**1 894 040**	**3 599 101**
Styrehonorar		110 000	110 000	110 000
Andre personalkostnader	3	15 510	15 510	15 510
Kommunale avgifter		524 834	516 500	450 885
Vedlikehold	4	543 384	170 000	310 628
Kollektiv avtale TV/bredbånd		174 008	285 000	282 179
Driftskostnader	5	247 423	283 000	278 902
Honorarer	6	118 390	111 500	110 895
Forsikring		122 853	95 000	89 637
Andre kostnader	7	17 899	10 200	10 960
Sum driftskostnader		**1 874 301**	**1 596 710**	**1 659 595**
Driftsresultat		**3 211 290**	**297 330**	**1 939 506**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	34 880	3 000	5 716
Finanskostnader	9	1 531 259	0	1 623 210
Netto finansresultat		**-1 496 379**	**3 000**	**-1 617 495**
Årets resultat		**1 714 910**	**300 330**	**322 011**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		1 714 910	0	322 011
Sum overføringer		**1 714 910**	**0**	**322 011**

Balanse

Strømmen Residens Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler		75 034 371	75 034 371
Sum anleggsmidler	**10**	**75 034 371**	**75 034 371**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	278 448
Lån - ikke innfridd fra sameiere		-49 317	-11 849
Andre fordringer	11	91 571	237 576
Bankinnskudd mv.	12	655 454	1 158 872
Sum omløpsmidler		**697 707**	**1 663 047**
Sum eiendeler		**75 732 078**	**76 697 418**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		190 000	190 000
Annen egenkapital		52 470 823	51 180 344
Sum egenkapital	**13**	**52 660 823**	**51 370 344**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		23 012 856	24 696 983
Sum langsiktig gjeld	**14**	**23 012 856**	**24 696 983**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		34 358	47 461
Leverandørgjeld		1 436	422 474
Påløpte kostnader		22 605	160 157
Sum kortsiktig gjeld		**58 399**	**630 092**
Sum gjeld		**23 071 255**	**25 327 075**
Sum egenkapital og gjeld		**75 732 078**	**76 697 418**
Pantstillelser		**23 012 856**	**24 696 983**

Strømmen, 31.12.2025
Styret for Strømmen Residens Borettslag

Laila Merete Hansen
Styrets leder

Hege Torunn Holsten
Styremedlem

Anitha Marthinsen
Styremedlem

Fredrik Pedersen
Styremedlem

Ali Gharsallah
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	222 000	234 000	234 387
IN-lån innkrevd fra eiere 1	2 888 402	0	1 509 905
IN-lån innkrevd fra eiere 2	311 341	0	167 666
Kabel-TV	224 352	224 352	207 024
Andre inntekter*	185 858	200 000	244 431
Sum	**3 831 953**	**658 352**	**2 363 413**

*Andre inntekter består av kreditert eiendomsskatt fra tidligere år.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	15 510
Sum	**15 510**	**15 510**	**15 510**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	74 286	10 000	2 368
Vedlikehold utearealer	14 457	5 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	109 057	75 000	83 866
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	9 590	5 000	0
Vedlikehold porter	40 934	10 000	8 663
Vedlikehold VVS	14 148	20 000	60 959
Egenandel forsikring	10 000	0	10 000
Vedlikehold elektro	106 637	25 000	130 818
Lyspærer, lysrør etc.	5 087	0	0
Vedl.hold ventilasjon	142 200	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	16 988	15 000	13 955
Sum	**543 384**	**170 000**	**310 629**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	80 924	70 000	67 182
Annen renovasjon	4 981	2 500	2 181
Skadedyrkontroll	6 934	8 000	6 899
Snebrøyting, strøing, m.m.	1 152	0	0
Driftsmaterialer	800	0	0
Vaktmestertjenester	151 896	200 000	199 987
Hjemmeside/internett	736	2 500	2 652
Sum	**247 423**	**283 000**	**278 901**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	30 250	26 000	26 000
Forretningsførsel	67 800	67 800	65 476
Ekstra forretningsførsel	5 640	3 000	4 875
IN-lån adm.gebyr	11 500	11 500	11 200
Andel systemkostnader	3 200	3 200	800
Beboerportal	0	0	2 544
Sum	**118 390**	**111 500**	**110 895**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 200	3 100
Styre- og årsmøter	1 650	1 000	1 000
Styreutgifter	7 808	0	0
Bankomkostninger	5 172	6 000	5 949
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	71	0	901
Øreavrunding	-1	0	6
Sum	**17 899**	**10 200**	**10 960**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	14 430	0	655
Bankrenter	861	0	842
Andre renteinntekter	14 670	0	0
Andre finansinntekter*	4 919	3 000	4 219
Sum	**34 880**	**3 000**	**5 716**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	2 881	0	665
Gjeldsrenter lån 77070	1 428 397	0	1 509 905
Gjeldsrenter lån 77100	99 981	0	110 752
Andre Finanskostnader	0	0	1 889
Sum	**1 531 259**	**0**	**1 623 211**

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygning	67 420 000	67 420 000
Tomt	4 000 000	4 000 000
Garasje	3 614 371	3 614 371
Sum	**75 034 371**	**75 034 371**

Gjelder eiendom: Kummunenr. 3205, gnr. 77, bnr. 350.
Se også note 13

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	1 241	220 000
Forskuddsbet. kostnader	90 330	17 576
Sum	**91 571**	**237 576**

Forskuddsbetalte kostnader gjelder forsikring, Styretavla og Telia for 2026

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.45629	627 480	1 135 824
SpB1 9001 24 19170	27 974	23 048
Sum	**655 454**	**1 158 872**

Note 13 Annen egenkapital

	Andelskapital	Borettsinnskudd	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	190 000	22 623 000	28 557 344	51 370 344
Korr. EK fra tidligere år			- 424 431	- 424 431
Årets resultat			1 714 910	1 714 910
Egenkapital 31.12	**190 000**	**22 623 000**	**29 847 823**	**52 660 823**

Pantstillelser

	Tinglyst	2025	2024
Sparebank 1	53 000 000	30 037 823	28 747 344
Borettsinnskudd	22 623 000	22 623 000	22 623 000
Egenkapital 31.12	**75 623 000**	**52 660 823**	**51 370 344**

Borettslagets bygning, tomt og garasje er stilt som sikkerhet.
Bokført verdi for dette er kr. 75 034 371, - Se note 10.
Tinglyst pantegjeld med borettsinnskudd på NOK 22 623 000 og tinglyst pantegjeld til Sparebank1 Øst er på NOK 53.000.000,-

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor: Sparebank 1 Østlandet for begge lån		
Lånenummer:	**9001.83.77070**	**9001.83.77100**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2007	2017
Rentesats (nom.) pr 01.01.2026	6,05 %	6,05 %
Beregnet innfridd	2049	2041
Opprinnelig lånebeløp:	48 797 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01.2024 :	23 030 654	1 666 329
Opptak lån	0	0
Avdrag og innfrielser i løpet av året	-1 460 064	-224 063
Lånesaldo 31.12.24	**21 570 590**	**1 442 266**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	19 492 974	1 116 594
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 570 590	1 442 266
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 034 371	75 034 371
Sum lån		**23 012 856**

For lån 9001.83.77070 skal det etter nedbetalingsplanen betales avdrag fra januar 2027.

Borettslaget har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lånene, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Borettslaget og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Borettslaget . Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Borettslagets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Borettslagets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Borettslaget, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full eller 50% innfrielse av andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november. Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 15 Disponible midler

		Regnskap 2025		Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01		**1 032 956**		**769 827**
B. Endringer disponible midler:				
Årets resultat		1 714 910		322 011
Korr. EK fra tidligere år	-	424 431		
Avdrag langsiktig gjeld	-	1 684 127	-	58 882
C. Disponible midler 31.12		**639 308**		**1 032 956**
Årets endring i disponible midler	-	393 648		263 129
Spesifikasjon av disponible midler:				
Omløpsmidler		697 707		1 710 508
- Kortsiktig gjeld		58 399		677 553
= Disponible midler 31.12		**639 308**		**1 032 956**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Budsjett Strømmen Residens Borettslag for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 295 922	1 253 638
Andre inntekter	451 080	3 831 953
Sum driftsinntekter	**1 747 002**	**5 085 591**
Styrehonorar	110 000	110 000
Andre personalkostnader	15 510	15 510
Kommunale avgifter	558 000	524 834
Vedlikehold	890 000	543 384
Kollektiv avtale TV/bredbånd	232 200	174 008
Driftskostnader	258 800	247 423
Honorarer	109 400	118 390
Forsikring	135 000	122 853
Andre kostnader	13 400	17 899
Sum driftskostnader	**2 322 310**	**1 874 301**
Driftsresultat	**-575 308**	**3 211 290**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	4 000	34 880
Finanskostnader	0	1 531 259
Netto finansresultat	**4 000**	**-1 496 379**
Årets resultat	**-571 308**	**1 714 910**

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER
FOR
STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG

organisasjonsnummer 991 706 046
Vedtatt på stiftelsesmøtet 30.08.2007, senere endret i
generalforsamlinger 06.05.2013, 18.09.2013, 21.04.2016 og 10.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strømmen Residens Borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til én egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med formålet. Borettslaget består av 38 leiligheter og 31 parkeringsplasser og leier 2 parkeringsplasser permanent på gnr 77 bnr 350 i Skedsmo kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Styret engasjerer og avskjediger borettslagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er pålydende kr. 5.000,- med en samlet andelskapital på kr 190 000

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune, eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Andel i sameie med flere

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som at bruken er overlatt andre hvis én eller flere av eierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

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

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

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

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

(6) Ved eierskifte/overdragelse har forretningsføreren rett til å beregne et eierskiftegebyr som skal betales av fraflyttende eier/overdrageren.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere eller andre ved overdragelser.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Til hver andel er det knyttet enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til og nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jfr. trivselsreglene.

4-2 Overlating av bruken til andre

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b) andelseieren er en juridisk person

c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet arealsom hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. herunder skade påført ved innbrudd, hærverk eller lignende.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende rente etter lov om forsinkelsesrente av 17. desember1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 eller 5 styremedlemmer hvorav en styreleder, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene og varamedlemmene er to år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv eventuell nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder regelmessige møter. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram-møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksdyktig når 2 styremedlemmer er til stede. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke, med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

c) salg eller kjøp av fast eiendom,

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og kan signere aktuelle dokumenter på vegne av laget.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 4 – fire – andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om, og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier, maksimalt 2 stemmer totalt. For andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet skal avgjørelse fattes ved loddtrekning

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om saker som omhandler personlige fordeler, herunder også økonomiske særinteresser, egne interesser, avtale med seg selv eller nærstående, eller ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Særlige bestemmelser

11-1 Leie av biloppstillingsplass

Borettslaget eier 31 biloppstillingsplasser i underjordisk parkeringsanlegg og har evigvarende leierett til 2 plasser. Andelseierne i laget skal ha fortrinnsrett til å leie biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget på markedsmessige vilkår. Det etableres leieavtaler med den enkelte andelseier. Eiere av andeler som er gitt opsjon til leie av biloppstillingsplass(er) har fortrinnsrett. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagloven

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

12-3 Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseiere

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte).

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.



TRIVSELSREGLER FOR STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG

Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone. Det beste hadde vært hvis disse reglene hadde vært overflødige, men vi som bor i Strømmen Residens kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

- Andelseiere og beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.
- Vesentlige brudd på trivselsreglene kan medføre utkastelse og/eller tvangssalg av leiligheten. Dette i henhold til burettslagslova (brl.) § 5-22.
- Andelseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Andelseierne er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder trivselsreglene og viser alminnelig aktsomhet.
- Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som trivselsreglene.
- Tvister mellom andelseiere om forståelsen av trivselsreglene avgjøres av styret.

Leiligheten

- Bruksoverlating av leiligheten skal alltid godkjennes av styret før fremleie. Dette iht. brl. §5-3.
- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager.
- Lørdag, søndag og helligdager skal det være vanlig ro mellom 23.00 og 09.00. Med vanlig ro menes bl.a. at musikk skrus ned og eventuelle samlinger på balkongen tas inn i leiligheten.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 20.00, eller på lørdager etter kl. 17.00. Søn- og helligdager skal det ikke bankes eller bores.
- Sigarettsneiper, ølbokser og annet søppel skal ikke kastes fra balkong eller svalgang.
- Grilling på balkongene er tillatt hvis en bruker gass- eller elektrisk grill. Ved grilling utendørs bør det vises hensyn til naboer som kan være allergikere.
- Hvis mulig bør det ikke henge tøy til tørk ute på søn- og helligdager.
- Det er ikke tillatt å henge eller riste ting fra balkongens rekkverk.
- Blomsterkasser skal festes godt til rekkverket på innsiden av balkongen.
- Feil på heis, ventilasjon, vann, garasjeanlegg eller elektriske installasjoner skal meldes til styret omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak, men har ikke hjemmel til å bestille betalingstjenester/service fra ulike aktører.
- Fasadeendring skal godkjennes av styret.

- Montering av parabolantenne skal godkjennes av styret. Antennen skal ikke være til sjenanse. Med dette menes at den skal innfri krav til: monteringssted, størrelse, utforming og farge.
- Det er ikke nødvendig med formell godkjenning for montering av utvendige persienner og markise. Imidlertid skal borettslagets fargekoder benyttes: ensfarget og mørke, grå eller sølvgrå.
- Inngangsdøren til leiligheten er hver andelseiers ansvar og behandles deretter når det kommer til vedlikehold og utskiftning.
- Kopiering av systemnøkler er strengt forbudt. Dersom det er behov for kopiering skal bestillingen rettes til styret.
- Det er ikke tillatt å etablere permanente telt eller parasoller.

Oppgang, fellesrom og garasje

- Røyking er forbudt.
- Vi har en avtale om renhold i gangene våre, men ta gjerne i et tak hvis det trengs. Dette bidrar til et godt miljø.
- Det skal ikke settes private eiendeler i fellesarealene. En blomsterurne og en dørmatte er tillatt, men disse må tas inn onsdag kveld slik at det kan vaskes torsdag morgen/formiddag.
- Det skal heller ikke settes private eiendeler bortsett fra bilrelaterte gjenstander på parkeringsplassene. Plassene skal være ryddige. Fastmontering av gjenstander som for eksempel skiboks, skal godkjennes av styret.
- Alle ringeklokker og/eller inngangsdører skal merkes med leilighetsnummer. Postkasser skal merkes med standard skilt til «Sandbergkassen», med svart skrift på hvit bakgrunn. Bestillingsinformasjon står på innsiden av kassene. Styret kan bestille skilt på vegne av andelseier mot gebyr.

Utvendig fellesareal

- Fellesarealet er åpent for alle.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Kun papir og papp skal i de grønne containerne. All annen søppel skal i søppelavsugene. Det er forbudt å sette fra seg søppel utenfor containerne.
- Utenfor hovedinngangen er det en handikapparkeringsplass. I bilen skal det være tydelig parkeringsbevis utstedt fra kommunen. Ellers er det lov å stå inntil en time for av- og pålessing.
- Ved henvendelse til styret kan det utstedes midlertidig parkeringstillatelse på parkeringsplassen utenfor hovedinngangen.
- Hensetting av søppel i fellesarealer skal ikke forekomme. Husholdningsavfall må ikke settes på markterrasser eller annet uteareal pga. tiltrekking av skadedyr.
- Styret oppfordrer beboere til å benytte utplasserte søppeldunker og bruke miljøstasjonene i nærmiljøet. Spesialavfall og annet søppel kan leveres til ROAFs gjenvinningsstasjon på Lørenskog eller Bøler.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Kjæledyr kan oppholde seg på fellesareal under oppsyn. Dyrene skal ikke gjøre fra seg på plenen eller andre fellesareal.
- Mating av dyr skal foregå innendørs.

Trivselsreglene er revidert av styret 26.8.2013

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/5083

DS sak nr. 08/08

Tiltakshaver (navn og adresse)

AS Bändli
Ringsveien 3
1368 Stabekk

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende
Boligbygg med næringslokaler

Strømsveien 79 C
2010 Strømmen

Spesifikasjon

Gnr: 77		Bnr: 350	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel):}$ 4865 m^2	$BRA_{(tilleggsdel):}$ m^2	BRA: 4865 m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
06/141	30.03.06	Rammetillatelse		Fra G-1 til G-14, datert fra 12.03.07 til og med 13.12.07.
06/405	10.08.06	Igangsettingstillatelse I		
06/594	04.10.06	Igangsettingstillatelse II		
06/778	14.12.06	Igangsettingstillatelse III		Sluttkontroll / Dato
07/181	19.04.07	Igangsettingstillatelse IIII		13.12.07.

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Arkitektene Fosse og Aasen AS v/Bjørn Glomrød, datert 13.12.07, mottatt den 19.12.07.
- Brukstillatelse for kjeller og 1. etasje ble gitt den 31.10.07.
- Brukstillatelse for resten av bygget ble gitt den 14.11.07.
- Ferdigattesten omfatter også heis, se kontrollerklæring fra OTIS AS datert 30.10.07, vedlegg G – 13.

02.01.2008

_____
Per Henrik Horneman
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Arkitektene Fosse og Aasen AS	Kongensgate 12, 0153 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

77/350/0/0

Tegnforklaring:

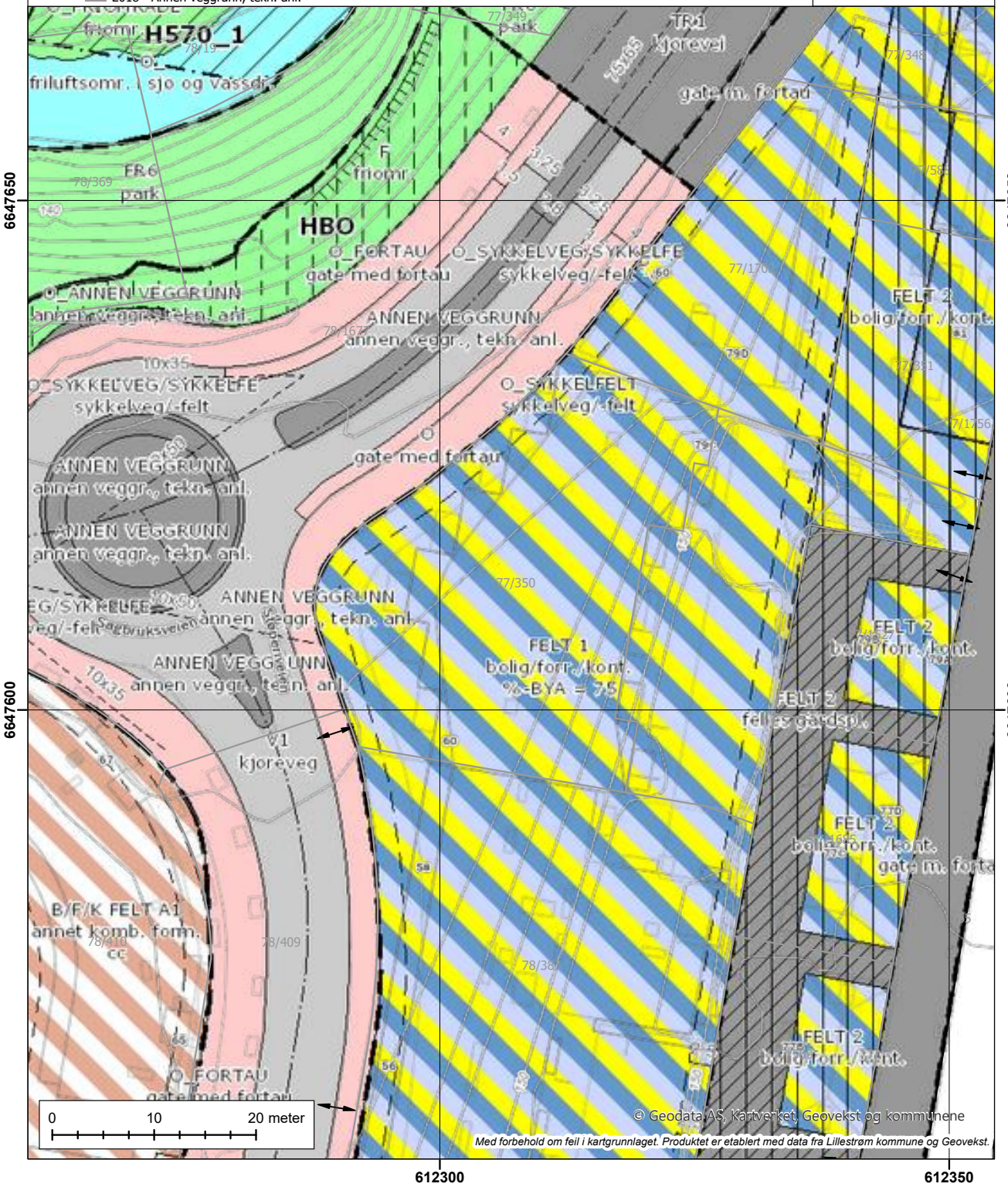
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Park
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3040 - Friområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

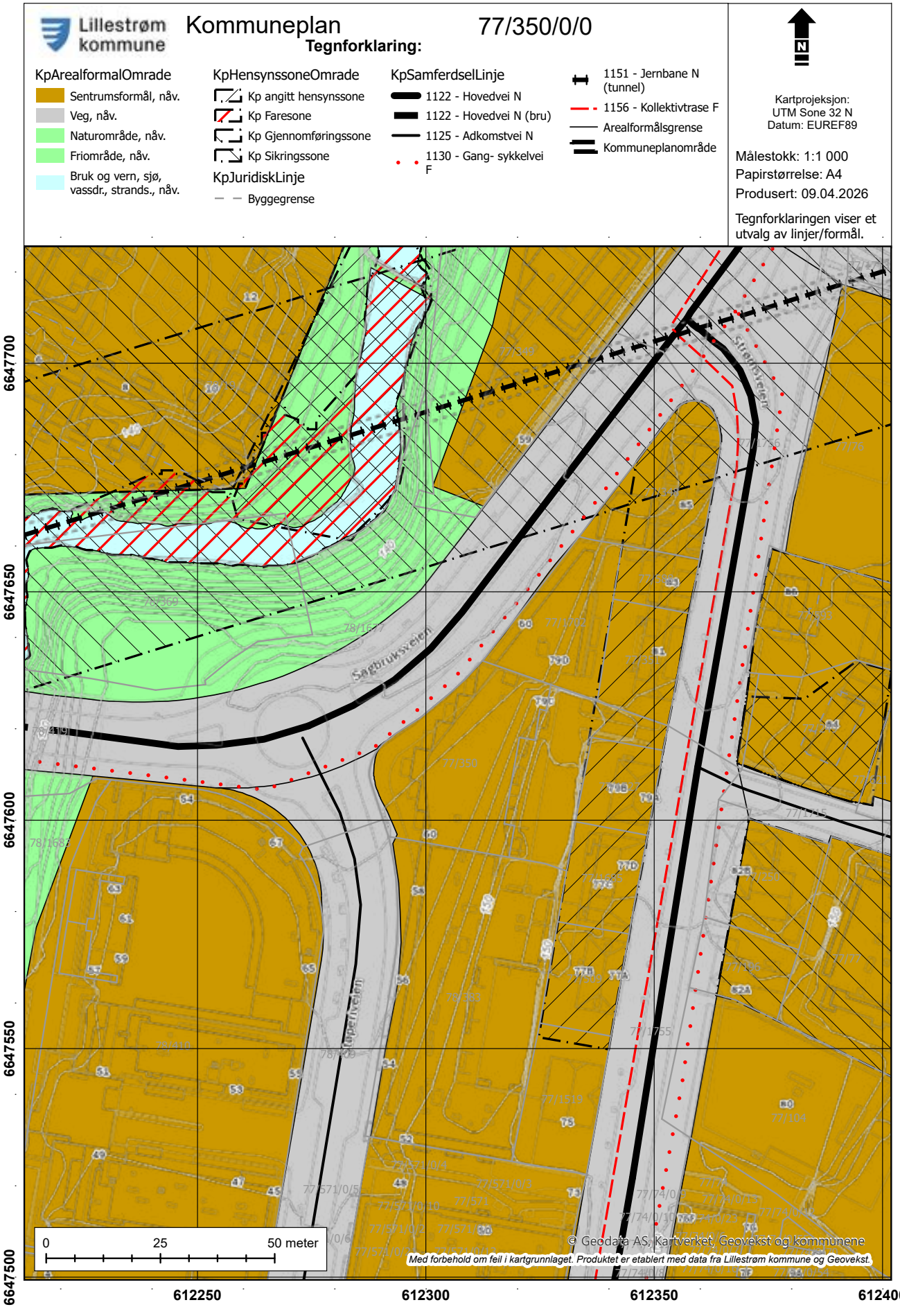
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

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.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
77/350/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
Kp Sikringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1122 - Hovedvei N (bru)
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1151 - Jernbane N (tunnel)
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647700
6647650
6647600
6647550
6647500
612250
612300
612350
612400
Sagbruksveien
Sagbruksveien
Kjøpmannsveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

ambita

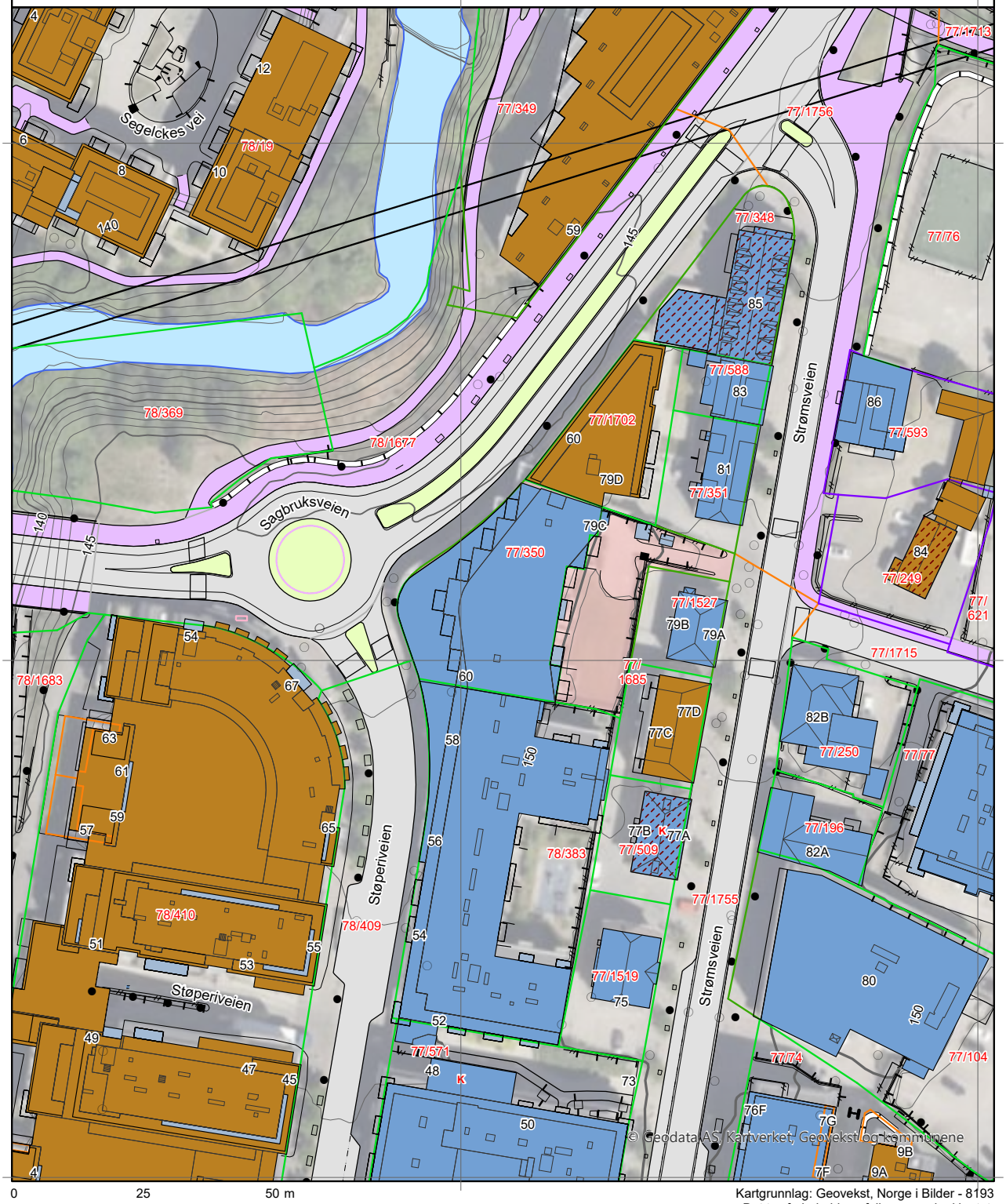
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/350/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

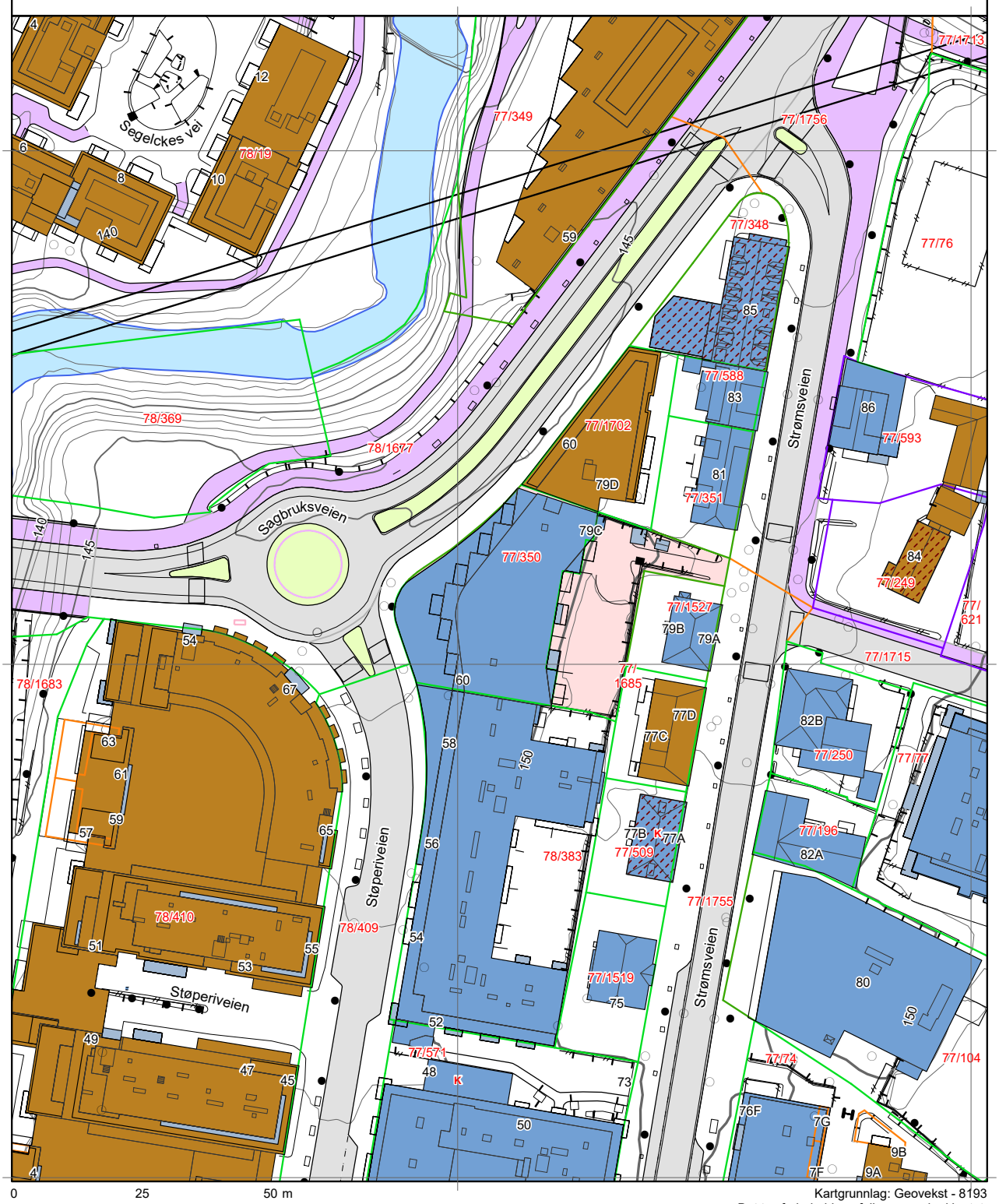
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/350/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



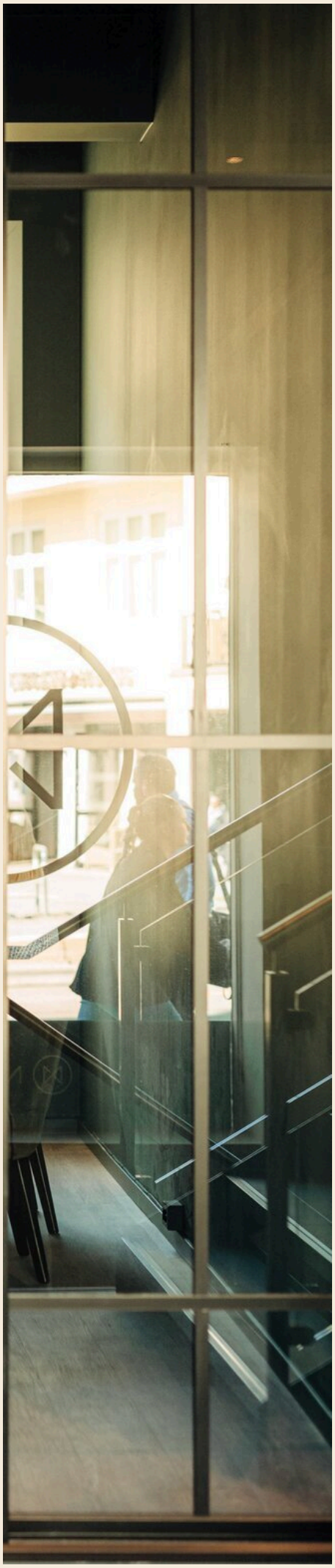
Velkommen til

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: 60-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strømsveien 79C 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 350, snr 1 (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:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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