

Stalsberg terrasse 6



Velkommen til

Stalsberg terrasse 6



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

Strømmen

Lys & romslig 2-roms m/populær beliggenhet! Markterrasse på 14m² - Hage - Peis - Kort vei til buss, tog m.m.

Prisantydning	3 100 000,-
Fellesgjeld	511 006,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 620 569,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 005,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Ansvarlig megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no

Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stalsberg Terrasse 6!
Dette er en gjennomgående og lys 2-roms med mange kvaliteter! Leiligheten inneholder en luftig og romslig spisestue/stue med peis, separat kjøkken, flislagt bad, et godt soverom og en deilig markterrasse vendt mot skjermet hageflekk. Videre er det godt med lagringsplass i kjellerboder på totalt på 5 m^2.
Borettslaget leier ut parkeringsplasser etter ansiennitet.

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Kort fortalt:

- Lys og gjennomgående leilighet
- Skjermet hage og markterrasse på 14 m^2
- Ingen dokumentavgift
- Peis i stue
- Nymalte overflater

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	14 kvm

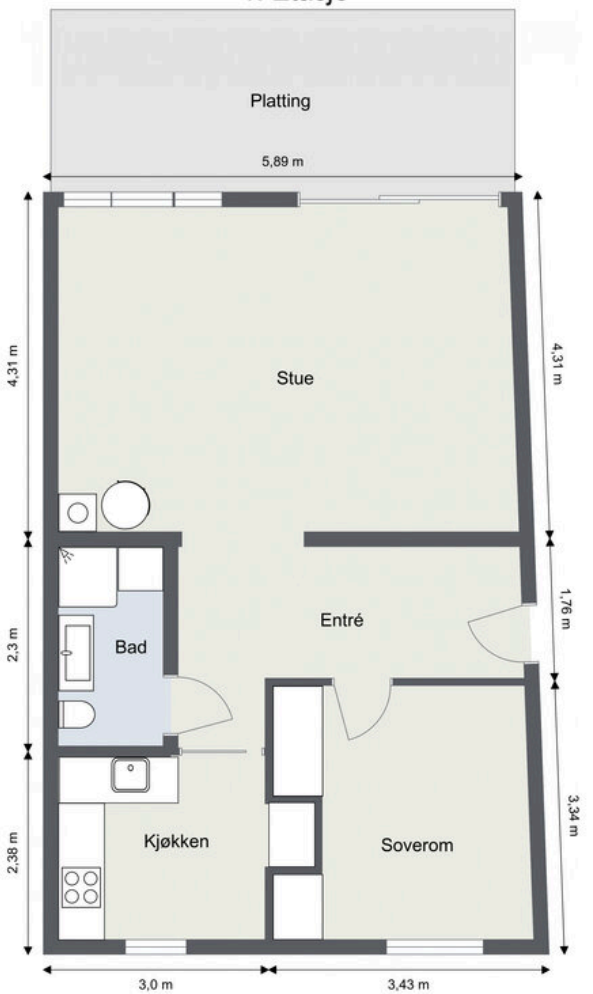
Beskrivelse

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 5 kvm.

Stalsberg terrasse 6, 2010 STRØMMEN

1. Etasje




















SAMSUNG



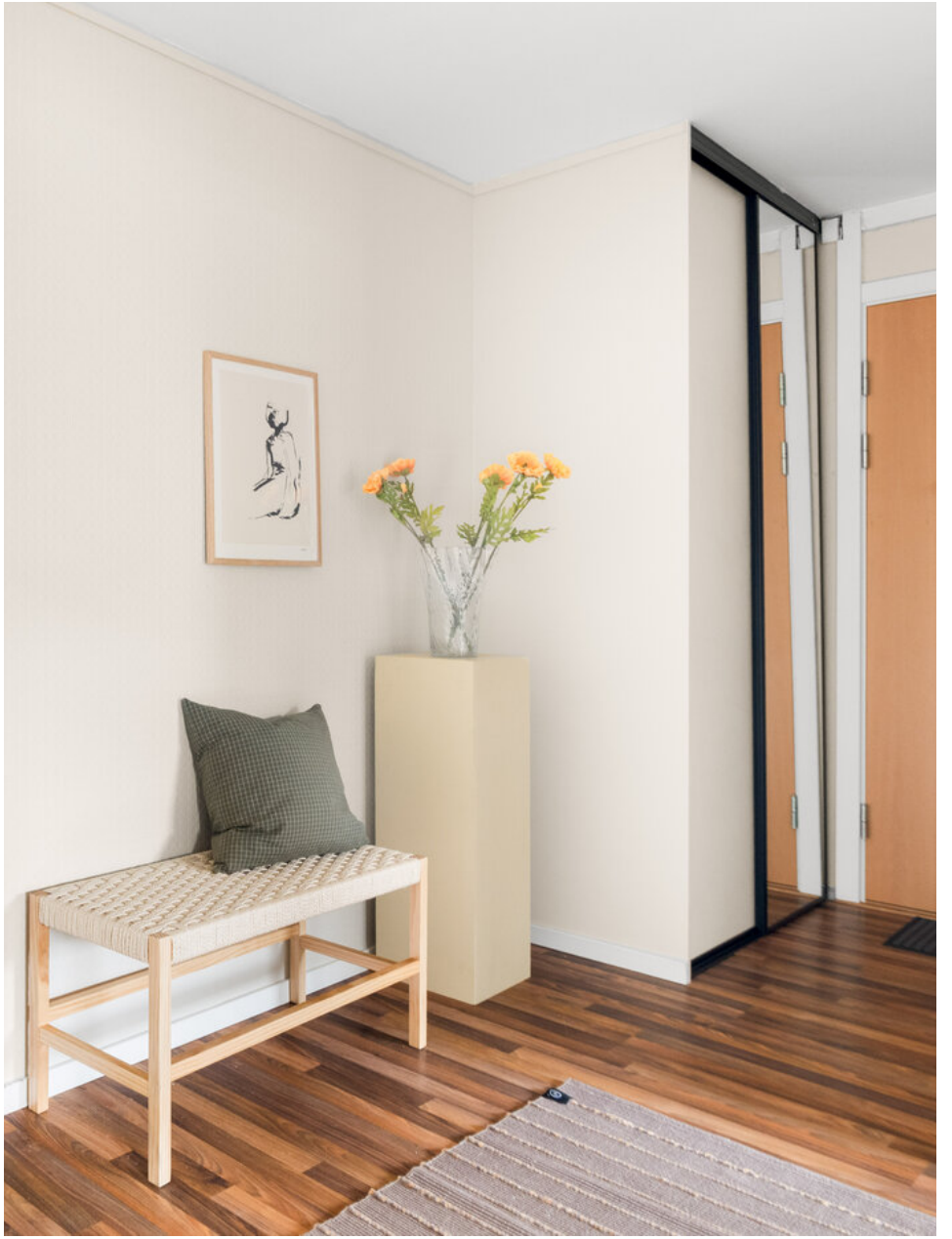



meraki











Informasjon

Stalsberg terrasse 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0200/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stalsberg terrasse 6, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 1122 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 23 i Stalsberg Borettslag, org.nr. 948419998

Selgere
Lena Øian
Stian Lundhaug Hansen

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
511 006,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 611 006,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 620 569,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 629 869,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 5 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

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 58 m^2: Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres:
- To kjellerboder på totalt 5 m^2
- Markterrasse på 14 m^2
- Hageflekk med videre utgang til fellesareal

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til yttertøy i en smart skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue:
Leiligheten har en stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Videre har stuen en peisovn som varmer godt i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt markterrasse på hele 14 m^2. På balkongen er det plass til utemøblement, og det er montert solskjerming. Fra terrassen er det utgang til en skjermet hageflekk med hekk, som videre har utgang til borettslagets fellesareal.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er belysning under overskapene, samt satt opp fliser på veggen over benkeskapene. Det er egen nisje for kjøleskap i innredningen. Videre er det satt inn stekeovn, platetopp, integrert i innredningen. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Badet er ifølge fremlagt dokumentasjon pusset opp i ca. 2015. Gulv og vegger er flislagte. Videre er rommet utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Under servanten er det satt opp et benkeskap med glatte fronter. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har et godt soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I tillegg er det mye oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Tapetsert og malte overflater og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

Styret opplyser at carport (kr. 500,-) og uteplass (300,-) kan leies gjennom borettslaget etter ansiennitet. Leien kommer i tillegg, og er ikke inkludert i felleskostnader. Videre opplyser styret at alle carporter har elbilladestasjoner. Boksen må kjøpes privat til kr. 17 990,-.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegermester Thomas Irgens AS

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegermester Thomas Irgens AS

- 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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis & Murservice Torger Holsæter Murer med Svennebrev

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Det varl el-sjekk i 2015 og i 2021

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Gravco gjennomførte vedlikehold i 2015.

- 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? Salgsoppgave i 2013

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Det er akkurat byttet vinduer i hele borettslaget. Dette har allerede medført økt husleie. Kjenner ikke til noe utenom dette.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.08.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede og malte overflater. Yttertak i

oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, 14 m^2.
Dekket er belagt med terrassebord.
Terrassebordene er lagt nye i 2025.

VVS-installasjoner:
Peisovn med glassdør i stuen.
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rø til badet.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør til kjøkkenet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner til badet er lokalisert i fordelerskapet.
Varmtvannsbereder på 115 liter, produsert i 1996. Berederen er montert i benkeskap på kjøkkenet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Luftbehandling:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Romventilator med varmegjenvinning i stuen.
Kullfi lterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje. Det er observert noe mindre vannpippling fra blandebatteriet i kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Rør-i-rør til badet er av nyere dato og fremstår som i god stand. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Varmtvann: Alder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 005,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer drift- og vedlikeholdskostnader, energi/fyring fellesareal, bredbånd, byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forretningsførsel mm. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 005,00,-
Herav:
- Felles lån: kr. 901,00,-
- Dekoderleie: kr. 99,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 680,00,-
- Bredbånd: kr. 325,00,-

I tillegg betaler dagens eier kr. 500,- i leie for carport, men denne medfølger ikke boligen. Kjøper må selv ta kontakt med styret og sette seg på venteliste for leie av parkering/carport.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 891 278,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 565 113,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Stalsberg Borettslag består av 144 boliger.
- Stalsberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948419998, og ligger i LILLESTRØM kommune.
- Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Tidligere forretningsfører er BORI. Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
- Sikret en stabil og effektiv drift av fellesområder og fasiliteter.
- Gjennomført nødvendig vedlikehold og vurdert behov for oppgraderinger.
- Fulgt opp leverandører og serviceavtaler for å sikre kvalitet og kostnadseffektivitet.
- Sikret en forutsigbar økonomi med langsiktige investeringer og bufferfond.
- Evaluert og oppgradert sikkerhetstiltak, inkludert låsesystemer og brannsikring.
- Oppdatert og implementert beredskapsplaner for ulike scenarioer.
- Samarbeidet med relevante aktører for å opprettholde et trygt bomiljø.
- Vurdert og gjennomført energisparende tiltak, inkludert solcellepanel og bedre isolasjon.
- Forbedret avfallshåndtering og jobbet for mer miljøvennlige løsninger i daglig drift.
- Økt bevisstheten blant beboerne om bærekraftige valg og tilgjengelige støtteordninger.
- Holdt beboerne løpende informert via nettsider, informasjonsbrev og sosiale medier.
- Arrangert sosiale aktiviteter, dugnader og beboermøter for å styrke samholdet.
- Håndtert konflikter mellom beboere på en rettferdig og løsningsorientert måte.
- Stimulert til økt engasjement og frivillighet i borettslaget.

- Oppdatert borettslagets vedtekter og regler i tråd med gjeldende lover.
- Håndtert juridiske spørsmål og bistått beboere med relevante forespørsler.
- Planlagt og gjennomført vindusprosjektet, med fokus på kvalitet og minst mulig ulempe for beboerne.
- Fulgt opp økonomi, anbud og leverandører for å sikre en god gjennomføring.
- Informert beboerne om prosess og fremdrift underveis.
- Håndtert reklamasjoner i etterkant, inkludert oppfølging av garantisaker og utbedringer.
- Gjennomført 11 styremøter i løpet av året for å sikre kontinuerlig oppfølging av saker.
- Arrangert og ledet årsmøtet, inkludert forberedelse av saker og dokumenter.

Styret informerer per 02.09.2025 om følgende:
- Ingen planer om å øke felleskostnadene i nær fremtid.
- Alle leiligheter har 1 stor bod og 1 liten bod og 1 kjølebod (kjølemotor/aggregat er ikke i drift nå).
- Borettslaget har mottatt nabovarsel fra plan- og bygningsetaten Lillestrøm Kommune. Sprengningarbeid pågår rett under borettslaget pågår flere år fremover, arbeidet er i regi av Nedre Romerike Vannverk. Styret opplyser at noe støy må påregnes.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelaget BORIs medlemmer har forkjøpsrett.
Forkjøpsretten er blitt avklart i forkant av salget, og ingen har meldt interesse.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 511 006,-pr. 22.08.2025

Borettslaget har fire felles lån:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208088440
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,23%
Restsaldo 5 403 416,00
Innfrielsesdato: 30.01.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208088432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,23%
Restsaldo 22 793 506,00

Innfrielsesdato: 30.01.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208088459
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 3 380 007,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208431374
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 52 100 471,73
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 19 227,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 49 006 198,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 298 400. Borettslaget har hatt betydelige økninger i utgiftsposten for Drift og vedlikehold i 2024 sammenliknet med budsjettet for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget. Eier må imidlertid påse at dyrene ikke er til sjeanse for beboerne. Hunder skal holdes i bånd når de luftes på borettslagets område. jf husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86535452

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 373 kvm (Eiertomt)
Oppgitte tomteareal er felles for borettslaget. Tomten har pent opparbeidet uteareal med plen, beplantning og asfalterte adkomstveier.

Det er utgang fra stuen til sørvestvendt markterrasse med gode solforhold på ettermiddag/kveld. Markterrassen og hagen vender mot et hyggelig

grøntområder.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Det er kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Nærområdet byr blant annet på fotballbane, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Bråteskogen ligger ca. 2 km unna. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra og Meny. Sistnevnte ligger på Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Strømmen kirke som ligger ca. 200 meter fra boligen. Det er for øvrig 7 minutter å gå til Sagdalen togstasjon. Med bil fra Strømmen tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 9 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4. etg. boligblokk i Stalsberg Terrasse 2-36 datert 01.12.1966. Videre er det blitt utstedt ferdigattest for endring av rømningsveier i Stalsberg borettslag datert 24.08.2012.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, og reguleres av bebyggelsesplanen 113, og reguleringsplan 015 Stalsberg Norde - Søndre med tilhørende bestemmelser, «REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953» Bestemmelsene er revidert den 21.06.01.

Området rundt er regulert til bolig, felles lek, offentlig friområde, skole, veg, industri mm.

Ifølge "Kommuneplan 2019_2030" er området avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av H190. Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg under bakken. Videre har eiendommen nærhet til H370_9, H570_22 og H320_1,3 og 4.

Området er areal under marin grense, med stor mulighet for marin leire i grunnen. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Stalsberg Terrasse 6 ligger innenfor gul støysone fra vegtrafikk.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1963/2527-1/8 24.08.1963 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Kommentar: Skedsmo tomteselskap overdrar eiendommen fra Skedsmo kommune. Salget omfatter ikke nødvendig grunn til Rælingsveien.

1966/706-1 og 2/8 04.03.1966 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1151. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.
Kommentar: Denne bestemmelsen omhandler rett til bruk av prosjektert vei og veigrunn med utkjørsel til Kirkeveien. Det samme gjelder bruksrett til vann- og avløpsledninger.
"Skedsmo Tomteselskap, eier av gnr. 77 bnr. 1122 med bruksnavn Stalberg II gir med dette ved den forestående deling av eiendommen det nye bruksnummer og navn Stalsberg III rett til bruk av prosjektert vei og veigrunn med utkjørsel til Kirkeveien. Likeså skal eiendommen ha lik bruksrett av vann- og avløpsledninger som er lagt eller vil bli anlagt i nær framtid i forbindelse med de forestående byggearbeider."

1983/8083-1/8 20.10.1983 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1455. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar: Denne bestemmelsen gir rett fra gnr. 77 bnr. 1122 til gnr. 77 bnr. 1455 rett til å legge vann- og kloakkledning over eiendommen i ca. 25 meter og videre føre tilsyn og nødvendig reparasjon.
"Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 77 bnr. 1122 gir herved eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til uten erstatning for grunnen å legge vann- og kloakkledning

over min eiendom i ca. 25 meters lengde etter den i marken utstrukne ledningstrase. Videre gis eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige reparasjoner av denne. Erstatning for skade og ulempe ved anlegget skal - såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås - avgjøres ved lovlig skjønn etter at anlegget er ferdig."

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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket ut etter visning, kun tømt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 398,- 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

- Selgers egenerklæring, datert 24.08.2025
- Tilstandsrapport, datert 25.08.2025
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 22.08.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 07.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Kommuneplankart, datert 22.08.2025
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert 27.10.1965, 01.12.1966, 24.08.2012
- Byggemeldte tegninger, datert 02.05.1963
- Servitutter

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 11. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stalsberg terrasse 6

Selgers egenerklæringsskjema

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
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stalsberg terrasse 6, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Lena Øian, Stian Lundhaug Hansen

Fullmektige
Lena Øian for Stian Lundhaug Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gro Lundhaug

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gro Lundhaug

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5302172
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegermester Thomas Irgens AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegermester Thomas Irgens AS

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

Eventuell kommentar: Finner bare faktura fra rørlegger

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis & Murservice Torger Holsæter Murer med Svennebrev

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?
Nei

Eventuell kommentar: Det varl el-sjekk i 2015 og i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Gravco gjennomførte vedlikehold i 2015.

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

Eventuell kommentar: Er et borettslag

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2013

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er akkurat byttet vinduer i hele borettslaget. Dette har allerede medført økt husleie. Kjenner ikke til noe utenom dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 65-0200/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Stalsberg Terrasse 6, 2010 STRØMMEN

Stalsberg terrasse 6, 2010 STRØMMEN
Borettslagsleilighet (i blokk):
948 419 998 / 23

STALSBERG BORETTSLAG
3205-77/1122/0/0

Grunnkrets:
Stalsberg 8
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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.

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	22. aug. 2025
Til stede	Selger/eier Lena Øian Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var delvis møblert under befaringen. Enkelte overflater var tildekket med dekkepapp. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 24. aug. 2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2019	Renovering av avløpsanlegg.	Håndverker	Ikke fremvist
2024	Utskifting av vinduer og balkongdør.	Håndverker	Ikke fremvist
2025	Oppføring av ny terrasseplatting.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

Kommentar
Utskifting av vinduer og balkongdør, samt renovering av avløpsanlegg er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1965 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede og malte overflater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjelleren.
Tomteareal	21373.9 m²
Hjemmelshaver	Stalsberg Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Gro Lundhaug (bo)

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er lagt merke til noe skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Laminatgulv.

Vurdering
Det er observert noe svikt enkelte plasser.
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Tapetsert og malte overflater og malte plater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Ja, det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rø til badet.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør til kjøkkenet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner til badet er lokalisert i fordelerskapet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekraner til badet er testet og funnet tilfredsstillende.
Hovedstoppekran til kjøkkenet er ikke lokalisert.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, det er registrert korrosjon på vannrørene i kjøkkenet. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Vurdering
Det er observert noe mindre vannpippling fra blandebatteriet i kjøkkenet.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Rør-i-rør til badet er av nyere dato og fremstår som i god stand.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Varmtvannsbereder på 115 liter, produsert i 1996. Berederen er montert i benkeskap på kjøkkenet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Romventilator med varmegjenvinning i stuen.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Ja, det ble installert en romventilator på yttervegg i stuen i 2024.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeskap.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Terrassebordene er lagt nye i 2025.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Terrassen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge fremlagt dokumetnasjon pusset opp i ca. 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen, med unntak av en fakturakopi på rørleggerarbeidet. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Det er observert at sisterne er sikret med innvendig lekkasjesikring.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring på varmekabler i badet, samt ny kurs for downlights og stikk til vaskemaskin.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på øvrige installasjoner.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
1. etasje	58 m²			14 m²
Sum	58 m²	5 m²		14 m²
Totalt bruksareal	63 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Bodene i kjelleren er oppmålt til 4 m² og 1 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder.	
1. etasje	Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	58 m²		Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

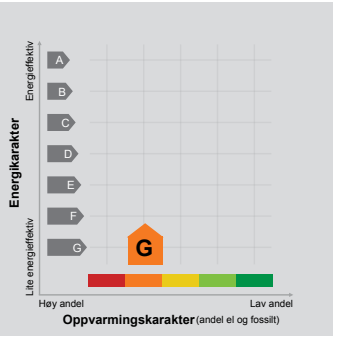
Gyldighet

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. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Stalsberg terrasse 6
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	1122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150939399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166938
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0200/25 . Vår ref.: 2187-1-023 Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stalsberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948419998
Andelseier:	Lundhaug (bo), Gro
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Stalsberg Terrasse 6, 2010 STRØMMEN
Andelsnummer:	23
Gnr.	77
Bnr.	1122
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86535452.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2022. Tidligere forretningsfører er BORI. Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon, ta kontakt med BORI. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Borettslaget har parkering ute på plassen og under tak rett ved blokk. Vennligst ta kontakt med styret for mer info i forbindelse med fordeling av plasser. NB VIKTIG! Ved salg MÅ selger selv huske å gi beskjed til styret om oppsigelse av leid parkeringsplassen/carport senest 2 måneder før. Konsekvensen av å ikke si opp leien av parkering/carport er at ny eier belastet for leien. Ny eier må eventuelt kreve dette tilbake direkte fra tidligere eier. Spørsmål angående parkering kan r

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208088440
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	5 403 416,00
Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208088432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	22 793 506,00
Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208088459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	3 380 007,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208431374
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	52 100 471,73
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 505,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felles lån	901,00	
Dekoderleie	99,00	
Carport	500,00	
Felleskostnader	3 680,00	
Bredbånd	325,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 593,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 511,-
Annen formue:	19 227,-
Gjeld:	515 465,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208088440
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208088432
Restsaldo:	148 834,64
Kapitalkostnader:	882,06

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208088459
Restsaldo:	22 061,32
Kapitalkostnader:	124,54

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208431374
Restsaldo:	340 109,97
Kapitalkostnader:	1 873,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 511 005,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sander Spånberg, e-post: stalsberg@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2187
STALSBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALSBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 10:00 og lukker 10. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2187

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon om beboermøte

Vi gjennomfører ett fysisk beboermøte i forkant av årsmøtet som vil avholdes tirsdag 01.04.2024 kl 17:00 på Strømmen samfunnshus, Strømsveien 66.

All stemmegivning foregår i Vibbo i etterkant av beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny tv-leverandør
7. Forbedring av sykkelmulighetene
8. Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport
9. Spesifisering av beløp på fellekostnadene
10. Søppelkasser

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer
12. Rensing av ventilasjonssjakter
13. Hyppighet av trappevask.
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STALSBERG BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2187 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2187 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

Sak 6
Ny tv-leverandør

Forslag fremmet av:
Lisbeth Sand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er på tide å bytte ut Telia med en annen leverandør av TV og internett da de alltid er i diskusjon med TV2. Noe som fører til lengre perioder uten tilgang til TV2.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å bytte ut Telia. Styret er i dialog med flere aktører på området og vil helst gjøre en vurdering basert på konkrete tilbud og pris fra aktørene.

Forslag til vedtak

Forslag til ny leverandør er Altiboks

Sak 7

Forbedring av sykkelmulighetene

Forslag fremmet av:
Elre Valset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag for å forbedre sykkelmulighetene i borettslaget, som vil være til nytte for både nåværende og fremtidige beboere. I dag er det et tomt rom i kjelleren hvor beboerne kan oppbevare syklene sine, men det er flere utfordringer med den nåværende løsningen:

1. Trappetrinn til sykkelrommet: For å komme til sykkelrommet er det trappetrinn som gjør det vanskelig og upraktisk å bære sykkelen opp og ned. Dette er spesielt problematisk for beboere med tunge eller flere sykler.

2. Mangel på sykkelstativ: Det finnes ingen form for sykkelstativ i rommet, noe som gjør at syklene ofte står ulåst og lett tilgjengelige for personer med tilgang til rommet.

Jeg foreslår følgende tiltak for å gjøre sykkelrommet mer funksjonelt og praktisk:

- 1. Installering av rampe: Bygging av en rampe på den ene siden av trappa, slik at beboerne enkelt kan trille sykkelen opp og ned uten å måtte bære den.

- 2. Skilt for sykkelrom: Montering av et synlig skilt som tydelig merker rommet som «Sykkelrom», slik at nye og eksisterende beboere lett kan finne og bruke rommet.

- 3. Sykkelstativ og låsemuligheter: Installering av sykkelstativer i rommet, samt et system som gjør det mulig å låse syklene til noe fast, for eksempel et eget låsepunkt. Dette vil sikre at syklene er trygge og reduserer risikoen for tyveri.

Disse tiltakene vil gjøre det lettere og tryggere for beboerne å oppbevare syklene sine, samt bidra til en mer effektiv utnyttelse av fellesarealet.

Styrets innstilling

Styret ser på merking av sykkelrom og rampe til trapp som ett godt forslag, og stiller oss positiv til det

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 8

Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Forslag fremmet av:
Ole Kolstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker og fremlegge forslag om at det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport. Dette mtp at det er høy risiko for at ladekabel vil bli kappet av i fremtiden da slikt tjuvpakk vil returnere til enkle jobber. Jeg har montert flere 100 kameraer innenfor sikkerhetsbransjen tidligere og vet hvordan jeg kan plassere for best mulig overvåkning men også for at de gjeldende lover overholdes når det kommer til overvåkning.

Da montert slik at det kun er egen bil / carport som overvåkes. Ønsker kun at det skal være lov, og at blir det godkjent må hver beboer stå for egen kostnad opp mot slikt selv.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget, men vil se på hvilke kostnader dette vil medføre borettslaget, og hvilke sikkerhetstiltak som må utføres og hvor vidt hver enkelt bebeor kan sette opp eget kamera i carport uten at dette går utenom ett godkjent kameraovervåkningsselskap.

Forslag til vedtak

Det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport.

Sak 9

Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Forslag fremmet av:
Randi Farstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Styrets innstilling

Styret er ikke for dette forslaget da dette kan by på merkostnader fra OBOS. De kommunale avgiftene o.l. er også løpende kostnader som kan variere pr måned. Felleskostnader er med på å dekke alle kostnader borettslaget måtte ha i henhold til eierbrøken og hvilke kostnader det er fremkommer av årsregnskapet til borettslaget fra år til år. Det vil ikke være praktisk mulig å spesifisere alle disse på felleskostnadene til den enkelte leilighet. Uavhengig av om forslaget vedtas vil dette ikke være gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Sak 10

Søppelkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere fått avslag på forslag om søppelkasser langs blokka, med svar/respons "Hvem skal tømme kassene?".

Jeg mener dette er et fornuftig miljøtiltak og jeg tar gjerne jobben med å tømme kassene over i kontaineren.

Slik det ser ut i dag, kaster folk fra seg søppel rett på bakken - spesielt langs inngangspartiet på blokka. I tillegg er det mye avføring etter hunder, noe mange stadig reagerer på. Jeg har selv sett at såkalte "hunde-poser" har blitt kastet inn i carportområdet, som om det er et godkjent deponiområde. Kanskje det ville vært enklere om vi hadde søppelkasser?

Styrets innstilling

Styret er ikke for dette forslaget da dette ikke er gjennomførbart pga skadedyr og sortering. Vi skal uansett se på andre løsninger innen søppelhåndtering nede i bakken.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det etableres søppelkasser langs blokka.

Sak 11

Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer til 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Dette medfører en endring i borettslagets vedtekter og vil gi større fleksibilitet i ved styresammensetning etter behov.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer."

Sak 12

Rensing av ventilasjonssjakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rensing av ventilasjonssjakter, og evt en elektronisk avtrekksvifte for felles luftekanaler.

Dette kan løse fuktproblemer i 4 etg. Vi tenker at det bør innhentes tilbud fra forskjellige aktører.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler

Sak 13

Hyppighet av trappevask.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme ett forslag om å redusere trappevask til annen hver uke, i stedet for hver uke. Dette vil være kostnadsbesparende for borettslaget.

Forslag til vedtak

Trappevasken reduseres til annen hver uke

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forutsatt at vedtektsendring om antall styremedlemmer får positivt antall stemmer velges det kun ett styremedlem og ett varamedlem. Dersom forslaget om vedtektsendringen faller vil det i etterkant være behov for å velge inn et ytterligere styremedlem og varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Sander Spånberg

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

- Silje Sigvartsson

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

- Elisabeth Buer

Styrets årsrapport

1. Drift, vedlikehold og utvikling

- Sikret en stabil og effektiv drift av fellesområder og fasiliteter.
- Gjennomført nødvendig vedlikehold og vurdert behov for oppgraderinger.
- Fulgt opp leverandører og serviceavtaler for å sikre kvalitet og kostnadseffektivitet.

2. Økonomi og budsjettstyring

- Utarbeidet og fulgt opp årsbudsjettet for å sikre sunn økonomisk drift.
- Løpende overvåket regnskapet og håndtert økonomiske utfordringer ved behov.
- Sikret en forutsigbar økonomi med langsiktige investeringer og bufferfond.

3. Sikkerhet og beredskap

- Evaluert og oppgradert sikkerhetstiltak, inkludert låsesystemer og brannsikring.
- Oppdatert og implementert beredskapsplaner for ulike scenarioer.
- Samarbeidet med relevante aktører for å opprettholde et trygt bomiljø.

4. Miljø og bærekraft

- Vurdert og gjennomført energisparende tiltak, inkludert solcellepanel og bedre isolasjon.
- Forbedret avfallshåndtering og jobbet for mer miljøvennlige løsninger i daglig drift.
- Økt bevisstheten blant beboerne om bærekraftige valg og tilgjengelige støtteordninger.

5. Informasjon og kommunikasjon

- Holdt beboerne løpende informert via nettsider, informasjonsbrev og sosiale medier.
- Vært tilgjengelig for spørsmål og henvendelser fra beboerne.
- Arbeidet for en åpen og konstruktiv dialog mellom styret og beboerne.

6. Beboertrivsel og fellesskap

- Arrangert sosiale aktiviteter, dugnader og beboermøter for å styrke samholdet.
- Håndtert konflikter mellom beboere på en rettferdig og løsningsorientert måte.
- Stimulert til økt engasjement og frivillighet i borettslaget.

7. Regelverk og juridisk oppfølging

- Oppdatert borettslagets vedtekter og regler i tråd med gjeldende lover.
- Håndtert juridiske spørsmål og bistått beboere med relevante forespørsler.

8. Vindusprosjekt 2023–2024

- Planlagt og gjennomført vindusprosjektet, med fokus på kvalitet og minst mulig ulempe for beboerne.
- Fulgt opp økonomi, anbud og leverandører for å sikre en god gjennomføring.
- Informert beboerne om prosess og fremdrift underveis.

- Håndtert reklamasjoner i etterkant, inkludert oppfølging av garantisaker og utbedringer.

9. Styremøter og årsmøter

- Gjennomført 11 styremøter i løpet av året for å sikre kontinuerlig oppfølging av saker.
- Arrangert og ledet årsmøtet, inkludert forberedelse av saker og dokumenter.

Sørget for at alle beslutninger ble dokumentert og fulgt opp.

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 148 983**	**3 024 478**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-49 006 198	-3 446 011
Tilbakeføring av avskrivning	15	316 898	239 783
Fradrag kjøpssum abl.midl		0	-3 701 250
Tillegg for nye langsiktige lån	19	52 634 568	37 846 866
Økning annen langsiktig gjeld		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 632 106	-29 914 840
Red. annen langs. gjeld		0	0
Utlån langsiktig fordring		-65 846	-5 649 601
Reduksjon langsiktig fordring		90 621	5 749 558
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 662 063**	**1 124 505**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 486 920**	**4 148 983**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 825 955	4 718 182
Kortsiktig gjeld		-1 339 035	-569 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 486 920**	**4 148 983**

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 416 436	6 745 472	9 100 902	10 089 000
Ladeinntekter EL-bil		198 381	34 014	0	0
Andre inntekter	3	401 422	258 366	0	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 016 238**	**7 037 852**	**9 100 902**	**10 489 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-277 577	-417 447	-325 000	-275 000
Styrehonorar	5	-290 368	-280 278	-330 000	-295 000
Avskrivninger	15	-316 898	-239 783	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-7 875	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-21 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-202 980	-192 765	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-29 134	-21 978	-30 000	-30 000
Kontingent'		0	-58 450		
Drift og vedlikehold	8	-49 674 839	-3 545 205	-860 000	-520 000
Forsikringer		-657 617	-598 751	-695 000	-685 000
Kommunale avgifter	9	-1 465 025	-2 267 514	-2 710 000	-3 085 000
Energi/fyring	10	-43 529	-134 169	-320 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 055 364	-961 329	-995 000	-1 035 000
Andre driftskostnader	11	-776 433	-546 787	-502 500	-496 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-54 817 515**	**-9 272 330**	**-7 120 500**	**-6 835 400**
DRIFTSRESULTAT		**-45 801 277**	**-2 234 478**	**1 980 402**	**3 653 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	397 263	85 183	0	0
Finanskostnader	13	-3 602 184	-1 296 715	-1 747 000	-3 952 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 204 921**	**-1 211 532**	**-1 747 000**	**-3 952 000**
ÅRSRESULTAT		**-49 006 198**	**-3 446 011**	**233 402**	**-298 400**
Overføringer:					
Udekket tap		-49 006 198	-3 446 011		

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 082 130	8 082 130
Tomt		410 000	410 000
Andre varige driftsmidler	15	3 841 425	4 158 323
Langsiktige fordringer	16	5 524 869	5 549 644
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 858 424**	**18 200 097**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169 722	52 682
Forskuddsbetalte kostnader		1 084 728	1 057 159
Andre kortsiktige fordringer	17	18 204	8 744
Driftskonto OBOS-banken		2 553 300	3 574 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 047
SUM OMLØPSMIDLER		**3 825 955**	**4 718 182**
SUM EIENDELER		**21 684 378**	**22 918 279**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	18	-66 288 090	-17 281 892
SUM EGENKAPITAL		**-66 273 690**	**-17 267 492**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	84 416 034	37 413 572
Borettsinnskudd	20	2 203 000	2 203 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**86 619 034**	**39 616 572**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 312	80 729
Leverandørgjeld		1 229 109	175 522
Skyldige offentlige avgifter	21	3 093	39 665
Påløpte renter		25 434	184 853
Påløpte avdrag		0	51 008
Annen kortsiktig gjeld	22	29 087	38 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 339 035**	**569 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 684 378**	**22 918 279**
Pantstillelse	23	87 203 000	70 203 000

Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 25.02.2025
Styret i Stalsberg Borettslag

Morten Sletner Hansen	Kristian Andre Kristiansen	Sander Spånberg
Cathrine Litland Falkevik	Kai Ove Hansen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 411 688
Felles lån	1 655 976
Bredbånd	561 600
Carport	494 000
Særfordelt lån	303 732
Dekoderleie	171 072
Parkeringsplass	122 100
Avregnet særfordelt lån	-303 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 416 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kjøp av rom	350 000
Vipps Mobilepay AS	587
Refusjon for parkeringsleie	-2 700
Leie av parkeringsplass	1 500
Leie av lagerplass	50 000
Opprydding kundereskontro	35
Leie av Carport	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**401 422**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-182 800
Påløpte feriepenger	-21 936
Arbeidsgiveravgift	-72 841
SUM PERSONALKOSTNADER	**-277 577**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 368.
I tillegg har styret fått dekket bevertnin for kr 17 768, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 134
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 134**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lillestrøm kommune, byggsak	-15 450
Sdk Consult AS	-48 363 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-48 379 200**
Drift/vedlikehold bygninger	-482 964
Drift/vedlikehold VVS	-582 510
Drift/vedlikehold elektro	-79 831
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-130 334
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 674 839**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-52 983
Kommunale avgifter	-1 412 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 465 025**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 529
SUM ENERGI / FYRING	**-43 529**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-123 039
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 441
Håndverktøy	-42 467
Annet driftsmateriale	-7 867
Renhold ved firmaer	-412 000
Snørydding	-14 661
Andre fremmede tjenester	-36 032
Trykksaker	-1 040
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 768
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-1 292
Drivstoff	-11 661
Vedlikehold biler/maskiner	-20 174
Kontingenter	-61 950
Bank- og kortgebyr	-4 485
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-776 433**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 711
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	748
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 517
Andre renteinntekter	307 287
SUM FINANSINNTEKTER	**397 263**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter	-3 592 766
Renter på leverandørgjeld	-9 418
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 602 184**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	8 082 130
SUM BYGNINGER	**8 082 130**

Tomten ble kjøpt i 1963
Gnr.77/bnr.1122
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infrastruktur el-bilanlegg		
Tilgang 2019	295 000	
Avskrevet tidligere	-186 833	
Avskrevet i år	-59 000	
		49 167
Ladebokser		
Tilgang 2019	15 990	
Avskrevet tidligere	-10 660	
Avskrevet i år	-5 329	
		1
Traktor		
Tilgang 2019	675 000	
Avskrevet tidligere	-275 619	
Avskrevet i år	-67 500	
Korrigering tidl års avskrivninger	-6	
		331 875
Parkeringsplasser		
Tilgang 2021	52 148	
		52 148
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	3 701 250	
Avskrevet tidligere	-107 953	
Avskrevet i år	-185 063	
		3 408 234
VARIGE DRIFTSMIDLER		3 841 425

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-316 898

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, særfordelt lån	65 846
Andre langsiktige fordringer	5 459 023
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 524 869**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1821
Til gode fra Elaway AS(mottatt i 2025)	16 384
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 204**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS(lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-23 723 074	
Nedbetalt tidligere	312 772	
Nedbetalt i år	382 241	
		-23 028 061
Obos-Banken AS(lån 1), særfordelt lån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-5 623 792	
Nedbetalt tidligere	74 148	
Nedbetalt i år	90 621	
		-5 459 023
Obos-Banken AS(lån 3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,48 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	40 518	
Nedbetalt i år	49 198	
		-3 410 284
Obos-Banken AS(lån 4)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 856	
Nedbetalt i år	4 994 144	
		0
Obos-Banken AS(lån 5)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,48 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 634 568	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 902	
		-52 518 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-84 416 034**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-2 203 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 203 000**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 093**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-21 936
Uidentifiserte banktransaksjoner(gjøres opp i 2025)	-7 151
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-29 087**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 203 000
Pantelån	84 416 034
TOTALT	**86 619 034**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 082 130
Tomt	410 000
TOTALT	**8 492 130**

Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stalsberg Borettslag som viser et underskudd på NOK 49 006 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Side 2 av 3 2187 22 Årsberetning - Styrets og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

Side 3 av 3 2187 22 Årsberetning - Styrets og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

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

07.03.2025 17:29:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll til årsmøte 2025 for STALSBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948419998
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 10:00 til 10. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ny tv-leverandør

Fremmet av: Lisbeth Sand

Det er på tide å bytte ut Telia med en annen leverandør av TV og internett da de alltid er i diskusjon med TV2. Noe som fører til lengre perioder uten tilgang til TV2.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å bytte ut Telia. Styret er i dialog med flere aktører på området og vil helst gjøre en vurdering basert på konkrete tilbud og pris fra aktørene.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forbedring av sykkelmulighetene

Fremmet av: Elre Valset

Jeg ønsker å fremme et forslag for å forbedre sykkelmulighetene i borettslaget, som vil være til nytte for både nåværende og fremtidige beboere. I dag er det et tomt rom i kjelleren hvor beboerne kan oppbevare syklene sine, men det er flere utfordringer med den nåværende løsningen:

1. Trappetrinn til sykkelrommet: For å komme til sykkelrommet er det trappetrinn som gjør det vanskelig og upraktisk å bære sykkelen opp og ned. Dette er spesielt problematisk for beboere med tunge eller flere sykler.

2. Mangel på sykkelstativ: Det finnes ingen form for sykkelstativ i rommet, noe som gjør at syklene ofte står ulåst og lett tilgjengelige for personer med tilgang til rommet.

Jeg foreslår følgende tiltak for å gjøre sykkelrommet mer funksjonelt og praktisk:

- 1. Installering av rampe: Bygging av en rampe på den ene siden av trappa, slik at beboerne enkelt kan trille sykkelen opp og ned uten å måtte bære den.

- 2. Skilt for sykkelrom: Montering av et synlig skilt som tydelig merker rommet som «Sykkelrom», slik at nye og eksisterende beboere lett kan finne og bruke rommet.

- 3. Sykkelstativ og låsemuligheter: Installering av sykkelstativer i rommet, samt et system som gjør det mulig å låse syklene til noe fast, for eksempel et eget låsepunkt. Dette vil sikre at syklene er trygge og reduserer risikoen for tyveri.

Disse tiltakene vil gjøre det lettere og tryggere for beboerne å oppbevare syklene sine, samt bidra til en mer effektiv utnyttelse av fellesarealet.

Styrets innstilling
Styret ser på merking av sykkelrom og rampe til trapp som ett godt forslag, og stiller oss positiv til det

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Fremmet av: Ole Kolstad

Ønsker og fremlegge forslag om at det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport. Dette mtp at det er høy risiko for at ladekabel vil bli kappet av i fremtiden da slikt tjuvpakk vil returnere til enkle jobber. Jeg har montert flere 100 kameraer innenfor sikkerhetsbransjen tidligere og vet hvordan jeg kan plassere for best mulig overvåkning men også for at de gjeldende lover overholdes når det kommer til overvåkning.

Da montert slik at det kun er egen bil / carport som overvåkes. Ønsker kun at det skal være lov, og at blir det godkjent må hver beboer stå for egen kostnad opp mot slikt selv.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positive til forslaget, men vil se på hvilke kostnader dette vil medføre borettslaget, og hvilke sikkerhetstiltak som må utføres og hvor vidt hver enkelt bebeor kan sette opp eget kamera i carport uten at dette går utenom ett godkjent kameraovervåkningsselskap.

Transaksjon 09222115557543948405 Signert CS, LS, SS

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Fremmet av: Randi Farstad

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Styrets innstilling
Styret er ikke for dette forslaget da dette kan by på merkostnader fra OBOS. De kommunale avgiftene o.l. er også løpende kostnader som kan variere pr måned. Felleskostnader er med på å dekke alle kostnader borettslaget måtte ha i henhold til eierbrøken og hvilke kostnader det er fremkommer av årsregnskapet til borettslaget fra år til år. Det vil ikke være praktisk mulig å spesifisere alle disse på felleskostnadene til den enkelte leilighet. Uavhengig av om forslaget vedtas vil dette ikke være gjennomførbart.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Søppelkasser

Jeg har tidligere fått avslag på forslag om søppelkasser langs blokka, med svar/respons "Hvem skal tømme kassene?".

Jeg mener dette er et fornuftig miljøtiltak og jeg tar gjerne jobben med å tømme kassene over i kontaineren.

Slik det ser ut i dag, kaster folk fra seg søppel rett på bakken - spesielt langs inngangspartiet på blokka. I tillegg er det mye avføring etter hunder, noe mange stadig reagerer på. Jeg har selv sett at såkalte "hunde-poser" har blitt kastet inn i carportområdet, som om det er et godkjent deponiområde. Kanskje det ville vært enklere om vi hadde søppelkasser?

Styrets innstilling
Styret er ikke for dette forslaget da dette ikke er gjennomførbart pga skadedyr og sortering. Vi skal uansett se på andre løsninger innen søppelhåndtering nede i bakken.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer til 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Dette medfører en endring i borettslagets vedtekter og vil gi større fleksibilitet i ved styresammensetning etter behov.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer."
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Rensing av ventilasjonssjakter

Rensing av ventilasjonssjakter, og evt en elektronisk avtrekksvifte for felles luftekanaler.

Dette kan løse fuktproblemer i 4 etg. Vi tenker at det bør innhentes tilbud fra forskjellige aktører.

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Hyppighet av trappevask.

Styret ønsker å fremme ett forslag om å redusere trappevask til annen hver uke, i stedet for hver uke. Dette vil være kostnadsbesparende for borettslaget.

Forslag til vedtak:
Trappevasken reduseres til annen hver uke
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forutsatt at vedtektsendring om antall styremedlemmer får positivt antall stemmer velges det kun ett styremedlem. Dersom forslaget om vedtektsendringen faller vil det i etterkant være behov for å velge inn et ytterligere styremedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sander Spånberg (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sander Spånberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Sigvartsson (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Sigvartsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Buer (40 stemmer)
Mona Eliassen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Buer
Mona Eliassen

Transaksjon 09222115557543948405 Signert CS, LS, SS

HUSORDENSREGLER

FOR

STALSBERG BORETTSLAG

INNLEDNING

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir overholdt. Disse er ment å sikre beboerne ro og orden i leilighetene og fellesarealer**.**

RO I LELIGHETENE

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00
- Vedlikeholdsarbeid som utføres og medfører støy skal avsluttes senest kl 21.00 i dagene mandag til fredag.
  Lørdag av sluttes arbeidet senest kl 16.00
  Søn- og helligdager må det ikke utføres støyende arbeider.
- Beboere som skal pusse opp, eller gjøre forbedringer som medfører støy, skal på forhånd varsle i egen oppgang og tilhørende nabooppganger. Dette gjøres enkles ved oppslag på inngangsdør og gjerne også som oppslag i Vibbo.
- Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke fra beboerne i nærliggende leiligheter.

DYREHOLD

- Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.
- Eier må imidlertid påse at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
- Hunder må holdes i bånd når de luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes.

RETNINGSLINJER FOR HAGER OG HEKKER

- Hekkhøyen skal ikke overskride 145 cm.
- Utgangstraseen fra postkassegangen skal holdes fra med minimum 150 cm bredde.
- Hekkene skal ikke være bredere enn 25 cm fra sprosseveggene.
- Plattingene på bakkeplan skal ikke overskride 3 m fra husveggen.
- Alle beboere som har hageflekk som inneholder noe annet enn bare gress, står ansvarlig for vedlikehold og at hagen ser ordentlig ut. Dersom dette ikke opprettholdes vil, etter varsel, gartner leies inn for beboers regning.

RENGJØRING AV BALKONG

- Ved rengjøring av balkong bes det ta hensyn til vannsøl, slik at ikke de som bor under får tøy eller møbler tilgriset. Avtal med de berørte om vasking slik at de som bor under kan rydde vekk klær, puter etc.

SØPPEL OG RENHOLD

- Matavfall og restavfall skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i avfallscontainere. Bruk grønn pose til matavfall.
- Papp og pair skal kastes i containere for papiravfall.
- Plassering av søppel utenfor containere, i carporter eller på uteområdene ellers, kan medføre politianmeldelse.
- Flasker, glass og spesialavfall, som for eksempel maling, oppussingsavfall og elektronisk utsyr, må ikke kastes i containere, men bringes til godkjente miljøstasjoner av beboerne.
- Hage/grønt avfall pakket i gjennomsiktige søppelsekker kan i sommerhalvåret settes ved siden av container for hageavfall ved garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkonger/terrasser, fellesområder eller uteområder.
- Det er forbudt med sorte avfallssekker da dette medfører ekstra kostnader for borettslaget.

PARKERING

- Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass. Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig.
- Parkeringsplasser og carporter følger ikke leilighetene ved salg/overdragelse.
- Avskiltede biler som settes på parkeringsplassene vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko.
- Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport.
- Carporter og faste parkeringsplasser er reservert for beboere med bil. Parkering i carportene skal skje med bilfronten mot blokka (unntak for el-biler).
- Beboernes gjester må benytte merkede besøksplasser og registrere parkering med korrekt parkeringskode i appen EasyPark.
- Sammenhengende parkeringstid på gjesteplasser må ikke overskride 3 døgn, overtredelse vil bli bøtelagt av parkeringsselskap.
- Parkering langs blokka er forbudt og kan medføre parkeringsbot.
- Beboere i borettslaget som kjøper ny leilighet internt i blokka og flytter dit, kan få beholde eventuell parkeringsplass(er) ved flytting
- Det er ingen mulighet for parkering av bobil/campingvogn/henger på borettslagets faste parkeringsplasser.
- Det er ikke anledning til å framleie parkeringsplass til andre. Unntak for de som leier ut leiligheten inkl. parkering. Da må leietaker ha egen bil og styret må varsles i forkant.
- Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Cirkle K. Det er IKKE tillatt å benytte seg av de vanlige stikkene til dette grunnet varmgang, brannfare samt at strøm til lading skal gjøres for egen regning.
- Beboere/ leietakere uten bil vil miste parkeringsplass dersom det er venteliste for de aktuelle plassene.
- Det er to mnd oppsigelse på parkeringsplass gjeldende fra den 1. i mnd. Oppsigelse sendes i Vibbo eller til parkeringsansvarlig.
- Beboere er selv ansvarlig for til enhver tid å melde inn korrekt registreringsnummer til parkeringsselskap.

VASKERIENE

- Kan disponeres man-fre fra kl 08.00 til kl 14.00, eller fra kl 14.00 til kl 21.00.
- Det er tillatt å vaske på lørdager og søndager fra kl 09.00 til kl 15.00.
- Vaskeriene skal ikke benyttes på helligdager. (Med helligdager menes: nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, første og andre påskedag, Kristi himmelfartsdag, første og andre pinsedag, første og andre juledag (25. og 26. desember)
- Reservering av vasketid vises på tavler ved vaskeriene, og gjøres ved å feste nummerert hengelås på aktuell dato og tid. Unummererte hengelåser vil klippes. Kun en hengelås pr. boenhet.
- Enhver som bruker vaskeriene, plikter å rette seg etter de vedtatte bestemmelser. Skjødesløs behandling av maskiner og utstyr medfører økonomisk ansvar.
- ***Alle maskiner og gulv skal gjøres rent etter bruk.***

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- Dra aldri opp inngangsdøren med nøkkelen. Dette skader sylinderen i dørlåsen. Meld fra til styret om feil ved ringetablå eller dørene.
- Det er ikke tillatt å sette sykler, barnevogner o.l. i trappe- og kjellergangene. Oppgangens fellesrom skal benyttes til dette.
- Kast ikke mat til fuglene fra balkongene. Dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen.
- Bruk av kullgrill på balkongene og terrassene er ikke tillatt (jfr.lov om brannvern).
- Risting av tøy, matter o.l. fra balkongene er ikke tillatt. Husk det bor noen under.
- Sørg alltid for at kjeller- og bakdørene er låst, og at lys er slukket i kjellergangene.
- Markiser kan monteres på leilighetenes stueside etter gitte retningslinjer. Markisene skal gå i fargene brun og gul og/eller hvit.
- Sykling og fotballsparking på plenene er ikke tillatt, da det er til sjenanse for beboere. Vi har en egen opparbeidet fotballbane nedenfor rekkehusene til ballspill.

- Røyking i trappeganger, kjellerganger, vaskerier og fellesrom er ikke tillatt.
- Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, da dette tetter avløpene.

PARABOLANTENNER

- Montering av utvendige parabolantenner er ikke tillatt. Dersom pålegget ikke overholdes, vil styret iverksette demontering/fjerning for beboers regning.

ILDSTEDER

- Alle endringer/fjerning av ildsteder skal godkjennes av kvalifisert kontrollør med kopi til styret. Ved fjerning må pipeåpningen mures igjen med murstein. Beboer er selv ansvarlig for at dette gjøres i henhold til brannvern.

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

- Oppbevaring av gassflasker tillates ikke i kjelleren eller i bygningen.
- På balkong/uteplass kan det oppbevares inntil 11 kg. Propangass.
- Mengde skal i så fall meldes til styret.

ANSVARSOMRÅDER FOR HVER OPPGANG

- Alle beboere er ansvarlig for hver sin egen oppgang til å:
  - Feie og holde rent i inngangspartiet.
  - Tømme papirkurven i postkasseoppgangen.
  - Påse at lys er slukket for kvelden og at døren ut til hagen er låst.
  - Holde inngangspartiet rent for snø vinterstid.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

- Må godkjennes av styret i borettslaget.
- Det er andelseier som har ansvar, overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som forårsakes av bruker.
- Bruker forplikter å innordne seg etter husordensreglene.

INFORMASJON FRA STYRET

Informasjon fra borettslagets styre til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som Husordensreglene.
Eventuelt klager sendes skriftlig til styret.

Vedtekter for Stalsberg Borettslag

org nr 948419998

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.november 1963 og sist endret i ordinær generalforsamling den 29.04.2015. Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 13.10.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stalsberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen,
jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg 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 som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, og hovedinngangsdør til boligen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler 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 termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

(4) Hvert styremøte belønnes med kr 500,- per styremedlem/vara som deltar på møtet.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og 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 en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Informasjon fra kommunen

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for 4 etg. boligblokk under sak nr. 518/63

approberte byggearbeider på eiendommen Stalsberg terrasse 2 - 36

gnr. 77 bnr. 1122 i Skedsmo

Eier: Stalsberg Borettslag Adr.: Alex. Kiellandsgt. 10, N.B.B.L. Lillestrøm

Anmerkninger: Intet å bemerke.

Skedsmo komm. bygn.kontroll den 1/12 1966

.....
Bygningssjef
H. Michelet

.....
Bygn.kontrollör
B. Iversen

Gjenpart til A/S Realbygg, Gjerdrumsgt. 25, L.strøm.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Nilsens Bedriftservice
Gauterødveien 65 D
3114 TØNSBERG
Att. Arild Nilsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/114	Johnny Ekse, 66938429	24.08.2012

Saksnr.:2010/114
Vedtaksnr.(DS):12/719

Ferdigattest – Endring av rømningsveier - Stalsberg borettslag - gnr 77 bnr 1122 - Stalsberg terrasse 2-32

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring rømningsveier, Stalsberg terrasse 2-32, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 1122	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: Ikke relevant

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 10/408	25.05.10	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra Nilsens Bedriftservice datert 12.10.11 og kontrollerklæring mottatt 23.08.12.

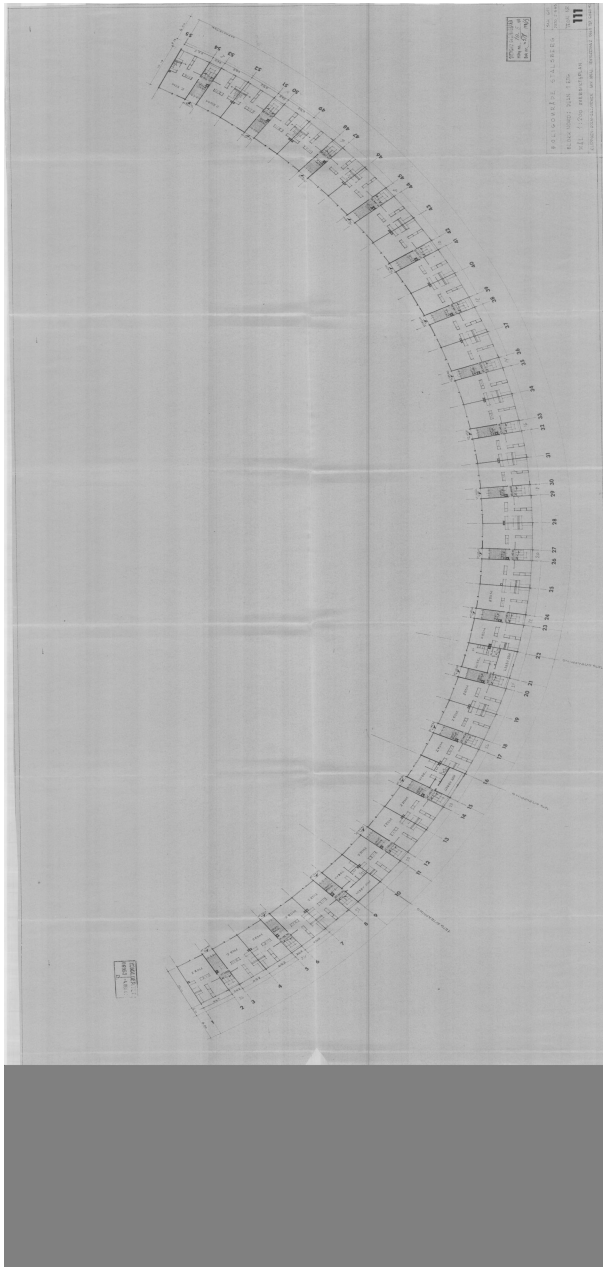
Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

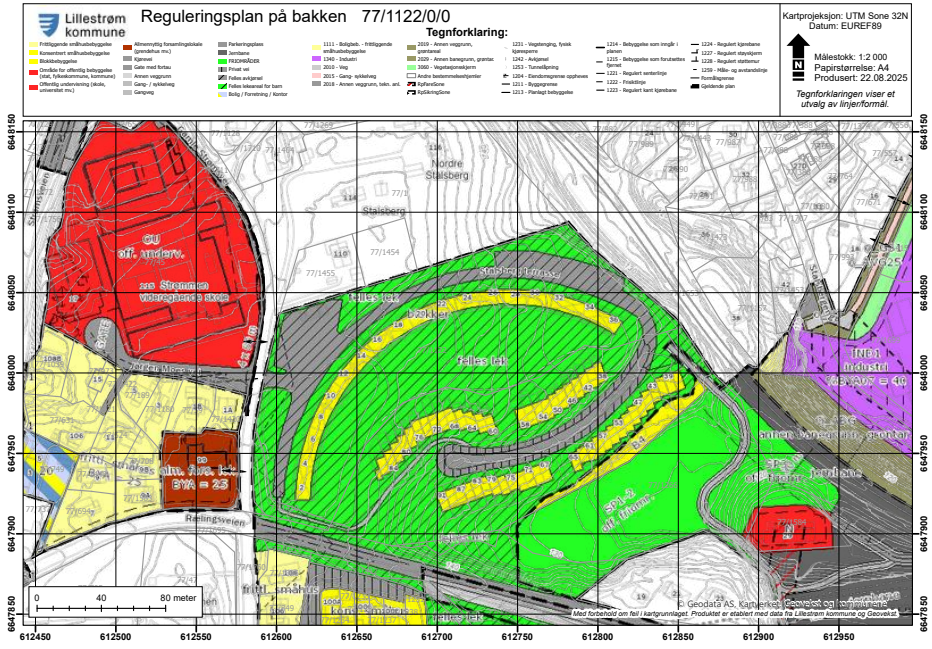
Med hilsen

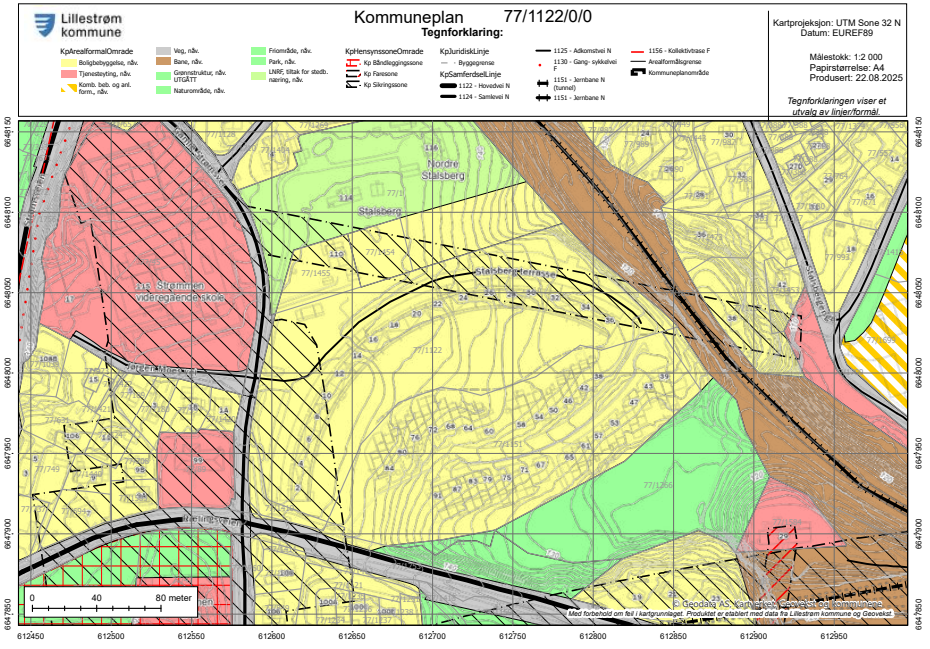
Johnny Ekse
overingeniør

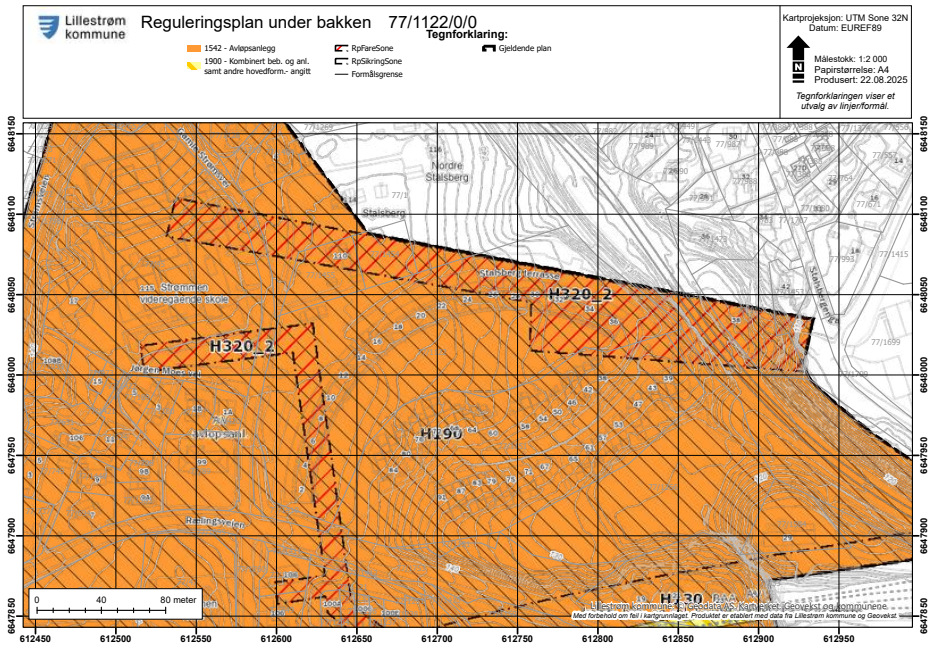
Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:
- Stalsberg Borettslag, Stalsberg terrasse 14, 2010 Strømmen
- NRBR, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan




Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 77/1122/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nordre Stalsberg
Stalsberg
Stålsberg Barnehage
Fellesområde
Bakken
Fellesområde
Arkivveien
Rælingsveien
Nordre Stalsberg
Fellesområde
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
612450
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
612850
612900
612950
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 77/1122/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nordre Stalsberg
Stalsberg
Stålsberg Barnehage
Arkivveien
Rælingsveien
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
612450
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
612850
612900
612950
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0417/23
Vår referanse: 3247331/21994118
Bestilling: C3 2023-08-01 (4) 95

Dato
01.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8083	8	20.10.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	1122	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
20.OKT83 08983
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 77 bnr. 1122 gir herved eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til uten erstatning for grunnen å legge vann- og kloakkledning over min eiendom i ca. 25 meters lengde etter den i marken utstrukne ledningstrasé. Videre gis eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige reparasjoner av denne.

Erstatning for skade og ulempe ved anlegget skal - såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås - avgjøres ved lovlig skjønn etter at anlegget er ferdig.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningen eller foreta arbeider som kan skade denne.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Strømmen, 6. oktober 1983
A/L STALSBERG BORETTSLAG
STALSBERG TERR. 24, 2010 STRØMMEN

Skjøteinnehaver

Til vitterlighet:

1. _____

2. _____

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0417/23
Vår referanse: 3247327/21994098
Bestilling: C3 2023-08-01 (4) 84

Dato
01.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
706	8	4.3.1966	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	1122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3-726

Dagb.nr.706/66
4/3-66 Stemplet av emb.idag med kr.10,-.

E R K L Æ R I N G.

Skedsmo Tomteselskap, eier av gnr. 77 bnr. 1122 med bruksnavn Stalberg II gir med dette ved den forestående deling av eiendommen det nye bruksnummer og navn Stalsberg III rett til bruk av prosjektert vei og veigrund med utkjörsel til Kirkeveien. Likeså skal eiendommen ha lik bruksrett av vann- og avlöpsledninger som er lagt eller vil bli anlagt i nær framtid i forbindelse med de forestående byggearbeider.

Skedsmo, 12. desember 1964.

A/S Skedsmo Tomteselskap

Bruksnavnet Stalsberg II forandres til Stalsberg terrasse 1 - 36
" Stalsberg III forandres til Stalsberg terrasse 37 - 91

Oppmålingssjefen i Skedsmo, den 3/3 1966

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0417/23
Vår referanse: 3247327/21994098
Bestilling: C3 2023-08-01 (4) 84

Dato
01.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
706	8	4.3.1966	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	1122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/706/8
Uthentet 2023-08-02 09:29

3-726

Dagb.nr.706/66
4/3-66 Stemplet av emb.idag med kr.10,-.

E R K L Æ R I N G.

Skedsmo Tomteselskap, eier av gnr. 77 bnr. 1122 med bruksnavn Stalberg II gir med dette ved den forestående deling av eiendommen det nye bruksnummer og navn Stalsberg III fett til bruk av prosjektert vei og veigrund med utkjörsel til Kirkeveien. Likeså skal eiendommen ha lik bruksrett av vann- og avlöpsledninger som er lagt eller vil bli anlagt i nær framtid i forbindelse med de forestående byggearbeider.

Skedsmo, 12. desember 1964.

A/S Skedsmo Tomteselskap

Bruksnavnet Stalsberg II forandres til Stalsberg terrasse 1 - 36
" Stalsberg III forandres til Stalsberg terrasse 37 - 91

Oppmålingssjefen i Skedsmo, den 3/3 1966

Stalsberg terrasse 6

Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	**5 min**
50 elever, 20 klasser	0.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	**5 min**
643 elever, 32 klasser	0.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	**23 min**
739 elever, 43 klasser	2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**19 min**
389 elever, 16 klasser	1.5 km
Stav skole (8-10 kl.)	**24 min**
423 elever, 16 klasser	2 km
Strømmen videregående skole	**3 min**
515 elever, 45 klasser	0.3 km
Lillestrøm videregående skole	**7 min**
800 elever, 34 klasser	2.9 km

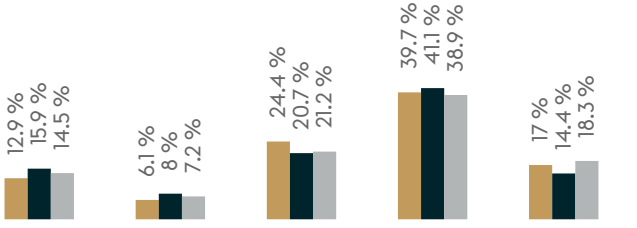
Offentlig transport

Strømmen kirke	**1 min**
Linje 360, 381	0.1 km
Sagdalen stasjon	**5 min**
Linje L1	0.4 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.5 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	**5 min**
27 barn	0.4 km
Strømmen kommunale barnehage (...	**7 min**
87 barn	0.5 km
Hagan barnehage (1-5 år)	**15 min**
54 barn	1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nitelva bru/Strømmen kirk...	1 622	789
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Stalsberg skole	5 min
Sagdalen barneskole	5 min
Fresh Fitness Strømmen	14 min
SATS Lillestrøm	21 min

«Rolig, etablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik 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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0200/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stalsberg terrasse 6 2010 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 77, bnr 1122 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no