NORDVIK

Holmsens vei 39B

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Holmsens vei 39B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
17	Egenerklæringsskjema
22	Vedlegg
36	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 1-roms med garasjeplass - Kjøkken 2024 - Sovealkove i separat rom m/vindu - Sentral beliggenhet v/Strømmen Senter !

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 996 610,-**
Fellesgjeld	**87 114,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 437,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Holmsens vei 39B, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en arealeffektiv leilighet med god planløsning. Leiligheten har en ypperlig beliggenhet i et veldrevet borettslag på Strømmen. I de opparbeidede fellesarealene er det bla. etablert en hyggelig felles hage for beboerne.

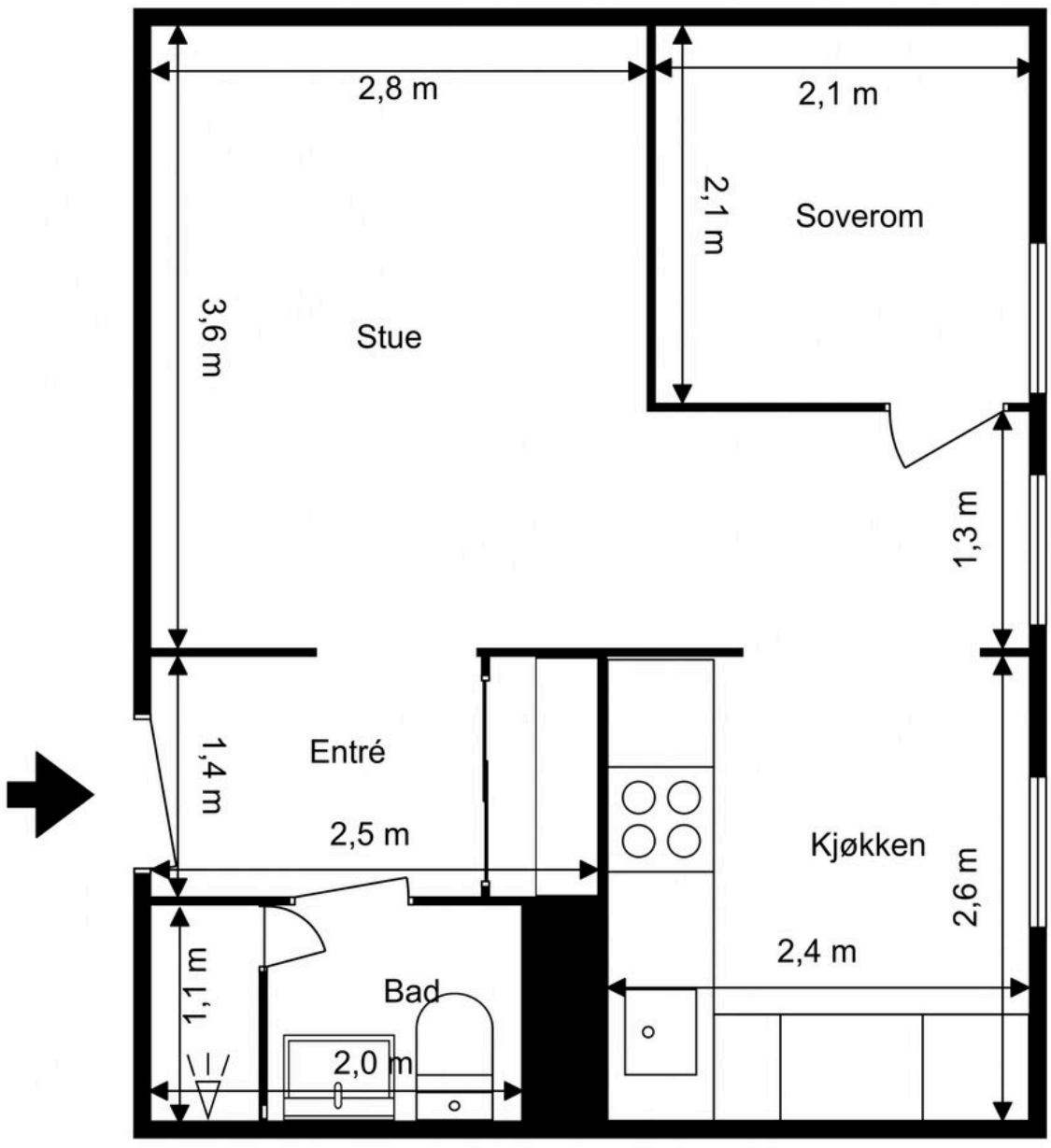
Verdt å merke seg:
Arealeffektiv 1-roms i 2. etg
Sovealkove i separat rom med vindu
Kjøkken fra 2024 med spiseplass
Vedlikeholdsfrie vinduer fra 2020.
1-stavs laminatgulv.
Entré med skyvedørsgarderobe
Garasjeplass med lagringsplass
Disponerer to praktiske boder
Kort vei til togstasjon og bussholdeplass.
Kort vei til Strømmen Senter
Oppvarming via radiator

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

HOLMSENS VEI 39B
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Holmsens vei 39B

Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen... 51 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 2.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2 km

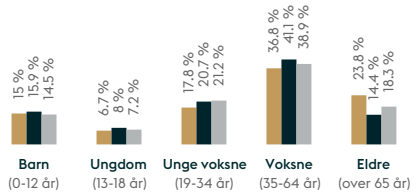
Offentlig transport

Strømsbergveien Linje 100, 110, 310, 385	6 min 0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	7 min 0.7 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 0.9 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Slora - Slora	4 min
Vassøyholtet gymsal	8 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
Just Padel Fjellhamar	18 min

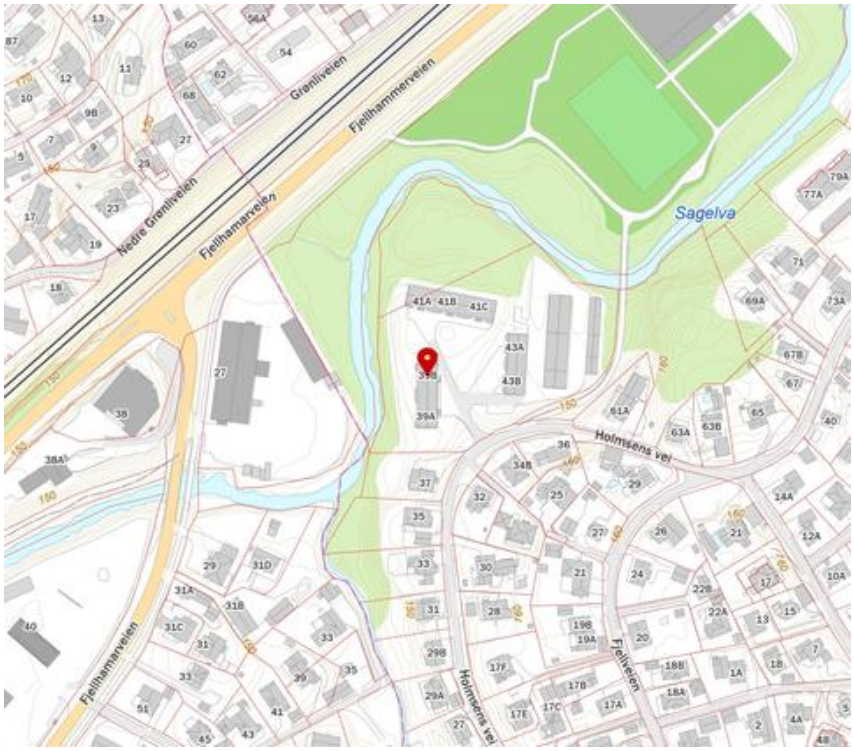
«Polig, med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0120/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Holmsens vei 39B, 1467 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 187 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 14 i Heimen Borettslag, org.nr. 948219735

Selger
Anna Gierczak

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
87 114,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 987 114,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 996 610,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 006 110,- (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
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad, sovealkove, stue og kjøkken
Total BRA: 31 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i loft
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt til rapporten. Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslag og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 31 m²: Entré, bad, sovealkove, stue og kjøkken

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass i felles rekke
- Loftsbod på 3 m²
- Kjellerbod på 7 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré med plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue og sovealkove:

Stuen er blitt avdelt med lettvegg for å etablere sovealkove. I den gjenværende delen av stuen er det plass til sofaseksjon og tv-møbel. I tillegg er det plass til et skrivebord ved vinduet. I alkoven er det plass til seng og kommode/nattbord.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, og ble satt inn i 2024. Skapene harhvite slette fronter med innfreste grep. Videre er det satt inn laminat benkeplate med marmormønster, samt påført microsement på veggen over benkeplaten. I benkeplaten er det nedfelt oppvaskkum i svart kompositt med ettgreps svingbare blandingsbatteri i svart. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer samt opplegg for vaskemaskin. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Bad:
Leiligheten har et flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjnisje med glassvegg, dusjdør i glass og dusjgarnityr i krom, mekanisk avtrekk via en elektrisk vifte, servantskap med hvite profilerte fronter og keramisk
servant med ettgreps blandebatteri i krom. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsonen på bad og fra tilstøtende rom mot våtsone. Undersøkelsen viser indikasjon av fukt i vegger og gulv. Badet bør renoveres.

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

Parkering
Inkludert i felleskostnadene ligger garasjeleie. Denne leieretten følger boligen ved salg. Garasjeplassen er i borettslagets garasjerekke.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet/borettslaget skal benyttes.

Det er lagt opp til elbillading i garasjeanlegget, men at det ikke er montert ladeboks på plassen som disponeres av andelen.

Borettslaget har 12 gjesteparkeringsplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Mars 2026

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Det var lekasje fra naboen badet . Det er fikset.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 15.05.26

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.05.2026
Bygning:
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og er utvendig forblendet med stålplater. Taket er et saltak og er tekket med takpanner i stål. Etasjeskille er oppført i betong.

Vinduer og dører:
PVC Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020.
Entrédør med brannklasse B30.
Innvendige dører er profilerte formpressede laminatdører med treramme.
Vinduene ble skiftet i 2020.
Innerdørene er fra 2024 ifølge eier.

VVS-installasjoner:
Oppvarming er via radiator med vannbåren varme, samt varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Det er installert en radiator på kjøkkenet.
Avløpet fra kjøkkenet og servant er i plast. Soilrør med grener er i støpejern. Det er installert nye avløpsrør på kjøkkenet.
På kjøkkenet er det nyere plastrør. I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2024
Varmtvannsbereder plassert på gulv under kjøkkenbenk. Fra 2018, 76b liter.

Luftbehandling:
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.

Elkraft:
Automatsikringer
Hele EL-anlegg i leiligheten ble oppgradert i 2024, hvorav:
sikringer, installasjoner på kjøkkenet, hele el anlegg i leilighet med nye stikk, brytere, lys, DL på bad, ny kobling til vifte på bad.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom: Bad - Våtrom: Manglede tettesjikt. Badet må totalrenoveres. Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, vil det fortsatt være risiko for at våtrommets konstruksjon ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vinduer og dører: Skade på gummipakning på entrédør.

Kjøkken - Avtrekk: Omluftsventilator i kombinasjon med naturlig ventilasjon. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Dette må evt. avklares med styret i borettslaget.

Avløpsrør: Alder. Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger: Drypplekkasje fra en stoppekran. Registrerte avvik anbefales utbedret av en rørlegger, slik at drypplekkasje stoppes. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av baderom.

Vannbåren varme: Alder. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon: Manglende tilluftspalet ved dør. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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
Oppvarming er via radiator med vannbåren varme, samt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selgeren har ikke opplyst om strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 437,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Sentralvarme, trappevask, internett/TV grunnpakke, driftskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring felles bygningsmasse, forretningsførsel mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Fellesutgifter: kr 1 509
- Garasjeleie: kr 638
- Stipulerte avdrag: kr 222
- Stipulerte rentekostnader: kr 365
- Trappevask/oppgang: kr 134
- TV og bredbånd: kr. 569

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 585 637,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 585 637,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 48 andelsleiligheter, fordelt på 3 bygninger.
- Det er fellesvaskeri i borettslaget. Regler for bruk av vaskeriet følger av punkt 7 i borettslagets husordensregler.
- Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.
- Styrets e-post er heimenborettslag@gmail.com

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og
behandlet saker, så som:
- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Borettslaget har f§tt ny forretningsfører etter forespørsel fra styret
- Klaget på vinterens snømåking
- Charge 365 har kommet med en ny prismodell med fast månedlig pris p§ 89,-. Undersøkt priser fra andre tjenestetilbydere.
- Utført ekstraordinært vedlikehold som skifting av pærer på lyktestolpene ved garasjeanlegget. Lyktestolpen nærmest gangvei er defekt.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Endret navnesystemet på ringeklokkene
- Service på sentralfyren har blitt utført og anbefalte innstillinger for oppvarming har blitt fulgt
- Vaskeriene er gjort kontantfrie, dvs. at myntautomatene er fjernet og de som vasker betaler en månedlig fast sum
- Forhandlet fram en bedre avtale pS eksisterende lån. Lånet flyttes fra Nordea til Boligbanken med en rente p§å 5.55% mot tidligere rente som var på 6.25%
- Innhenting av priser pS skifting av branndører
- Rørinspeksjon av enkelte fellesstammer
- Rensing av dreneringskum ved 43A
- Montering av netting pS lufteventiler pS vaskerommene for å forhindre at skadedyr tar seg inn i bygningen
- Ny avfallsbeholdere for glass- og metallemballasje og matavfall kommer i løpet av 2025. Styret har undersøkt løsninger for den nye avfallshSndteringen i borettslaget.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget. 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 87 114,-pr. 30.04.2026

Borettslaget har ett felles lån:
Långiver: BOLIGBANKEN ASA
Type: Annuitetslån
Restgjeld per 30.04.2026: 6 926 918
Terminer per år: 12
Rente: 5.05%
Løpetid: 13.06.25 - 20.09.45

Borettslaget er medlem av sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 143,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 251 607,-. I 2025 var det budsjettert med et underskudd på kroner 654 812. Per mai 2026 har ikke megler mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Regler om dyrehold følger av husordensreglenes punkt. 3:
Det er tillatt med dyrehold i Heimen borettslag. Kontrakt

mellom hundeeier og styret må skrives og godkjennes, og det er en forutsetning at kontrakten overholdes. Følgende regler gjelder for hundeholdet:
1. En erklæring om ansvar for eventuelle skader, og om dyreeierens forpliktelser i borettslaget skal underskrives.
2. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr må ikke oppholde seg alene på balkongene.
3. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.
4. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar.
5. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Heimen Borettslag. Vi må huske at det er et stort ansvar vi påtar oss når vi anskaffer oss hund, ikke bare overfor dyret selv, men også ovenfor våre medmennesker, som kanskje ikke deler vår begeistring for våre firbeinte venner. Skal vi vente at andre respekterer oss og våre dyr, må vi respektere dem ved å følge disse reglene for dyrehold

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2522664.3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 884 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget, opparbeidet bakgård med plenarealer, diverse beplantning og prydbusker. Asfalterte internveier og felles sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se 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
Boligen har en sentral og populær beliggenhet. Det er flere dagligvareforretninger i gåavstand fra eiendommen. Med Strømmen Storsenter kun 500 meter fra tomten er det kort vei til klesshoppingen, kulinariske matopplevelser og sjarmerende nisjebutikker. Lillestrøm tilbyr også flere gode kultur og matopplevelser med fantastiske restauranter/cafeer, kino, gågate med unike butikker, årlige arrangementer og kulturhus.

Det er flere rekreasjonsmuligheter ved Strømmen-området. Det er flotte lysløyper med preparerte skiløyper på vinteren, og flotte turmuligheter på sommeren i Østmarka. Det er også fine opparbeidede turstier langs Sagelva med bevarte kulturminner. Et tips er å ta turen opp til Åmotdammen for å ta et forfriskende bad på sommeren, eller ta med tursekken opp på Bjønnåsen som kan tilby fantastisk utsikt over Lørenskog og store deler av Oslo.

Enten man jobber på Romerike, i Oslo eller på Akershus Universitetssykehus, er det enkelt å pendle. Det går ekspresstog til Oslo S og flytog til Oslo Lufthavn fra Lillestrøm stasjon med reisetid på hhv. 10 og 12 min. Det er også bussholdeplass kun 250 meter fra tomten med bussforbindelse til Ahus, Lillestrøm og Oslo. Kjøretid til Oslo er på ca. 20 minutter og ca. 5 minutter til Akershus Universitetssykehus. Det er ca. 30 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.11.1963, samt for 48 garasjerekker datert 17.12.2010.

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

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Stuen er blitt avdelt med lettvegg for å etablere sovealkove. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Borettslaget har adkomst via privat vei, denne vedlikeholdes av brukerne/eierne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til bolig i Kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune. For mer informasjon om reguleringsforhold

kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kart tilsendt fra kommunen viser at det er stor mulighet for marin leire i grunnen på eiendommen. Området ligger under marin grense. Det grenser også inntil et område som er under aktsomhetssone for flom.

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

1976/3877-1/8 23.06.1976 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 550.
Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser

2011/265902-1/200 05.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 551.
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

2011/265902-2/200 05.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1144.
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

2011/265902-3/200 05.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1676.
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

2011/265902-4/200 05.04.2011 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1677.
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 29 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.2 900 (første visning gratis)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 113 475,- 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 15.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 18.06.2026
- Energiattest, datert 21.05.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 12.05.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert28.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 17.04.2026
- Kommuneplankart, datert 17.04.2026
- Ferdigattest, datert 08.11.1963
- Byggemeldte tegninger
- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmsens vei 39B, 1467 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Anna Gierczak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32971437
Forsikret i: Sparebank1.no

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mars 2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var lekasje fra naboen badet . Det er fikset.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 15.05.26

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0120/26

Holmsens vei 39B
1467 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1964
BRA:	41 m^2
BRA-i:	31 m^2
Rapportdato:	18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	6	1	1

Supertakst

GNR: 77 BNR: 187

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Holmsens vei 39B
1467 Strømmen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42977

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	Manglede tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Skade på gummipakning på entrédør.
Kjøkken - Avtrekk	Omluftsventilator i kombinasjon med naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	Alder
Vannledninger	Drypplekkasje fra en stoppekran
Vannbåren varme	Alder
Ventilasjon	Manglende tilluftspalet ved dør

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Skadet eller manglende tetningslist på B30-dør svekker dørens røyktetthet og brannmotstand. Døren er ikke lenger i samsvar med testet utførelse og må utbedres for å opprettholde brannteknisk funksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.5.2026	**18.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anna Gierczak**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en leilighet i en boligblokk.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved byggesøknadstidspunktet).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Boligblokk er fra 1960-tallet.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Holmsens vei 39B, 1467 Strømmen**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**187**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1964** - Tatt i bruk						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte
Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, bindingsverk og er utvendig forblendet med stålplater. Taket er et saltak og er tekket med takpanner i stål. Etasjeskille er oppført i betong.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 2.etasje i en boligblokk over 3 etasjer over kjeller.
Boligblokken er utstyrt med callinganlegg.
Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Det er naturlig ventilajson i leiligheten.
Oppvarming er via radiator med vannbåren varme, samt varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.

Det er montert PVC vinduer med 3-lags isolerglass. Entredør med brannklasse B30.
Innvendige dører er i profilerte formpressede dører fabrikkmalt i hvit.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken	**0**	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod på loft	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**31**	**10**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	3	5
Totalt m²	**8**	**3**	**5**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt til rapporten
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslag og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
PVC Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020. Entrédør med brannklasse B30. Innvendige dører er profilerte formpressede laminatdører med treramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene ble skiftet i 2020. Innerdørene er fra 2024 ifølge eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag ved soveromsvindu. Solbenkbeslag er ikke festet godt nok og er utett ved det ene hjørne. Entredøren er fra bygget var nytt og det er skader på gummipakninger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedring av vindusbeslag som sitter løst anbefales. Det ene innerhjørne på vindusbrettbeslag har sunket og det er åpent for regnvann å drive inn i veggkonstruksjon. Lekkasje fra regnvann inn i konstruksjon kan føre til fukt i konstruksjon med råte, mugg og sopp dannelse. Isolasjon mister isolasjonsegenskaper når det er vått.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble alle rom mål. Største Høydeforskjeller ble målt i følgende rom:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 5mm lokalt over 2m.
På soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 5mm lokalt over 2m.
På kjøkkenet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over hele rommet og 5mm lokalt over 2m.

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2024 med hvite slette fronter med innfreste grep. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Vegg mellom benkeplate og overskap er behandlet med microsement. Benkeplate er i 28mm laminat med grå marmor mønster, nedfelt 1,0x oppvaskkum i svart kompositt med ettgreps svingbare blandingsbatteri i svart og vaskemaskin.
Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).
Hvite og brunevarer er ikke funksjonstetstet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er innredet med omluftsvifte med kullfilter over stekesonen.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/ kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/ kullfilter.
Kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Dette må evt. avklares med styret i borettslaget.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Skadet eller manglende tetningslist på B30-dør svekker dørens røyktetthet og brannmotstand. Døren er ikke lenger i samsvar med testet utførelse og må utbedres for å opprettholde brannteknisk funksjon.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør under kjøkkenvask

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Avløpet fra kjøkkenet og servant er i plast. Soilrør med grener er i støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er installert nye avløpsrør på kjøkkenet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
På kjøkkenet er det nyere plastrør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2024	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det registreres vanndrypp fra stoppekran til toalett.
Det er etablert lokale stoppekraner på kjøkken, toalett og under servant på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte avvik anbefales utbedret av en rørlegger, slik at drypplekkasje stoppes.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av baderom.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele EL-anlegg i leiligheten ble oppgradert i 2024, hvorav: sikringer, installasjoner på kjøkkenet, hele el anlegg i leilighet med nye stikk, brytere, lys, DL på bad, ny kobling til vifte på bad.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Samsvarserklæring fra elektrofirma er fremlagt.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Sikringsskap i trapperommet



Kursfortegnelse

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2024.
Sikringsskap er plassert i trapperommet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er instalert en radiator på kjøkkenet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
76 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er installert automatisk lekkasjesikring aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), siden berederen er plassert i rom uten med sluk med mulighet for avrenning til avløp. .

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og/ eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Det registreres manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk på badet

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsonen på bad og fra tilstøtende rom mot våtsone. Undersøkelsen viser indikasjon av fukt i vegger og gulv.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Ellers er det flis på gulv 20x20cm i grå-hvit farge og flis på vegger som kombinasjon av grå-hvit flis 20x25cm og 20x25cm flis med mørk sjattering, samt horisontal bord. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje med glassvegg, dusjdør i glass og dusjgarnityr i krom, mekanisk avtrekk via en elektrisk vifte, servantskap med hvite profilerte fronter og 54cm keramisk servant med ettgreps blandebatteri i krom.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, vil det fortsatt være risiko for at våtrommets konstruksjon ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

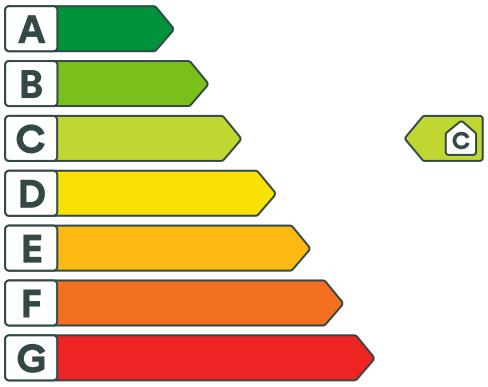
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft



Adresse	
Holmsens vei 39B, 1467 STRØMMEN	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299492**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150960371**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,08 kWh/m²	**9 463 kWh**



Holmsens vei 39B, 1467 STRØMMEN

Detaljering

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



Holmsens vei 39B, 1467 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Generert 12.05.26
Vår ref.: 206 / 14
Meglers ref.: Ikke oppgitt

Boligopplysninger

Andel	14	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	206 Heimen Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Holmsens vei 39 B, 1467 STRØMMEN	**Oppr.ant.rom**	1
Eier(e)	Anna Gierczak	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Fellesutgifter	1 509	1 509	1 509	1 509	1 509	1 509
Garasjeleie	638	638	638	638	638	638
Stipulerte avdrag	222	222	222	222	222	222
Stipulerte rentekostnader	365	365	365	365	365	365
Trappevask/oppgang	134	134	134	134	134	134
TV og bredbånd	569	569	569	569	569	569
Total	3 437	3 437	3 437	3 437	3 437	3 437

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,05% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	6 926 918	87 114	13.06.25 - 20.09.45

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,05% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	6 926 918	13.06.25 - 20.09.45

Selskap og eiendom

Selskap	206 Heimen Borettslag (orgnr. 948219735)
Antall enheter	48
Styrets e-post	heimenborettslag@gmail.com
Styreleder	Morten Due-Sørensen (92841248)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2522664.3.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	77/187
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 88 009,00	**Andre inntekter**	kr 13,00
Formue	kr 15 143,00	**Utgifter**	kr 4 993,00

Merknader

Det følger garasje eller p.plass med leiligheten. Det er 12 gjesteparkeringsplasser. Regler for husdyr - se husordensreglene. Fyring er inkludert i felleskostnadene.

HUSORDENSREGLER

FOR

HEIMEN BORETTSLAG

Sist endret i ordinær generalforsamling den 23.05.2024

ORDENSREGLENE INNEHOLDER BESTEMMELSER OM BRUK AV BOLIG OG FELLESAREALENE, OG SKAL BIDRA TIL Å FREMME MILJØ OG TRIVSEL I BORETTSLAGET. ANDELSEIERNE PLIKTER Å GJØRE SEG KJENT MED DISSE REGLENE.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven

1.0 YTRE ORDEN

Alle andelseiere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Det skal ikke røykes foran oppgangene eller kastes sneiper og snus ute.

På grunn av fare for skadedyr skal det ikke kastes mat ute. Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for barn. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller annet egnet sted.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Markiser skal godkjennes av styret på forhånd og monteres av godkjent markisemontør. Farge på markise skal være grå med fargekode NCS:S 6502-B.

Beboere i 3. etg. kan ikke montere markise grunnet for svake festepunkter i tak.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsekker/containere.

Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket.

Avfallet bringes ned i containere. Sjaktene benyttes ikke.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseier selv kjøre bort.

2.0 INDRE ORDEN

Vinduer må ikke brukes til lufting/risting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Stikkontaktene på balkongen skal kun brukes til sporadisk bruk. Terrassevarmere kan ikke brukes. De trekker mye strøm og overbelaster det elektriske nettet. Elektriske enheter som er ment til å trekke strøm over tid, f.eks. hvitevarer skal ikke kobles til det elektriske nettet på balkongen.

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk. Lys i oppgangene skal være tent. Dette på bakgrunn av belysning av rømningsvei.

Ytterdører skal være låst til enhver tid, samt lofts- og kjellerdører.

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må monteres forskriftsmessig.

Det er ikke lov å koble til vifte direkte mot luftekanalen på bad og kjøkkenet. Ventiler på kjøkken og bad skal ikke dekkes til.

PVC vinduer skal ikke males. Det skal ikke skrus eller festes ting i PVC vinduet/dør. Det ødelegger vinduets funksjon.

Porttelefonen er andelseierens vedlikeholdsansvar. Ved feil på denne, kan det påvirke hele porttelefonsystemet slik at de andre beboernes porttelefon ikke virker. Bestilles det service på grunn av feil og det oppdages at det er andelseierens porttelefon som er årsaken til feilen, kan andelseier bli belastet for deler eller hele kostnaden.

Det skal ikke lagres eiendeler over lengre tid i fellesarealer. Eiendeler i fellesarealer skal merkes med navn og dato. Avfall eller defekte hvitevarer skal ikke oppbevares i fellesarealer.

3.0 DYREHOLD

Hundehold
Det er tillatt med dyrehold i Heimen borettslag. Følgende regler gjelder for hundeholdet:

1. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.

2. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.

3. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar.

4. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Heimen Borettslag.

4.0. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn og forstyrr ikke andre unødvendig.

Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

5.0 BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og minst to røykvarslere. Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer. Bytt batterier i røykvarsler ved behov og vend pulverapparatet minst en gang i året.

I trappeoppgangen skal det ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, skotøy/skohyller, blomsterpotter, leker, bilder på veggen og andre ting som er til hinder for rømningsveier i tilfelle brann. Dette gjelder også vinterlagring av sykler.

Beboerne må også melde i fra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

6.0 VEGGEDYRKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggedyr og lignende i leiligheten. Hvis det er påvist veggedyr eller andre skadedyr i leiligheten, må andelseieren foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Andelseier skal i utgangspunktet stå for kostnadene selv, men ta kontakt med styret, da borettslagets forsikring kan dekke deler av dette.

7.0 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene kan brukes fra kl. 08.00 til kl. 22.00.

Dagene er delt i to vaskeperioder:
Mandag til fredag 08.00 - 15.00 og 15.00 - 22.00
Lørdag kl. 09.00 – 12.30 og 12.30 -16.00.

Vaskeriene skal ikke benyttes på søndager og helligdager. Vaskelisten benyttes til å reservere vasketid. Andelseier kan bare reservere to vasketider om gangen.

Ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode kan benytte vaskeriet i denne perioden.

Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen.

Vaskeriene er for andelseierne til vask av deres eget tøy og utstyr.

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

8. KRANER OG RØRLEDNINGER

Stoppekraner til stigeledningene befinner seg i kjellergangen. Disse skal være merket og tilgjengelige for stenging ved eventuell behov.

Målere på radiatorer må ikke fjernes, da disse er skrudd tvers gjennom radiatorene.

Andelseieren er pliktig til å vedlikeholde røropplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene.

Hovedstoppekran skiftes av andelseier.

Det vises for øvrig til vedtektene vedrørende andelseiernes innvendige vedlikeholdsplikter.

9. GARASJER OG PARKERING

Hver andelseier har sin garasjeplass, som skal benyttes hvis andelseier disponerer bil.

Garasjeporten skal alltid være lukket. Husk å skru av lyset i garasjen.

Gjesteplassene er kun for gjester og ikke andelseiere. Gjestene skal benytte parkeringskort som legges synlig i bilens vindusrute for kontroll.

Parkering foran oppganger er ikke tillatt.

Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal ikke stå i garasjen eller på borettslagets område.

Det er begrenset med reserverte parkeringsplasser i borettslaget. Ta kontakt med styret før du eventuelt skaffer deg en bil nummer to.

Styret har tillatelse til å fjerne kjøretøy på eiers regning og risiko.

10. GENERELT

Andelseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet eller vedlikehold.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, bruksoverlatere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv, oppslag og informasjon via digitale kanaler gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Vedtekter for Heimen Borettslag

Org nr 948219735

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.06.1960 og sist endret i ordinær generalforsamling den 28.04.2025.

1.0 Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Heimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til Side 2 av 28 egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

1.3 Kommunikasjonskanaler
Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte. Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1.4 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2.0 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

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

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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.

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.

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.

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.

3.0 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

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
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.

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

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

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

4.0 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten
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.

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

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.
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.

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
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseieren plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5.0 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vask, apparater, porttelefon, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og dør inn til leiligheten. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og dør inn til leiligheten. Borettslaget kan gi økonomisk støtte

til frivillig utskifting av sluk på bad i forbindelse med oppussing. Støpejernssluk anbefales å bli skiftet ved oppussing. Arbeidet må være utført av en autorisert rørlegger. Søknad med dokumentasjon sendes til styret.

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 sluk på balkongen.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder utskifting av punkterte vinduer, og ytterdør til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

6.0 Mislighold
6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler og garasjeregler.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier eller bruker seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7.0 Felleskostnader

7.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnader for kabel-tv og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne.

7.2 Panterett

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.

8.0 Styret og dets vedtak

8.1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver
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.

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

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

8.3 Styrets vedtak
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.

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.

9.0 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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.

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.

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
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.
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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10.0 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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.

11.0 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.

11.3 Rett til å etablere ladestasjon for elbil
Andelseier som disponerer egen garasjeplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassen jf. Burettslagslova §5-11 a. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Regler for garasjer og reserverte parkeringsplasser

Sist endret i ordinær generalforsamling den 23.05.2024

1.0 Generelt
Hver andelseier i Heimen Borettslag disponerer en garasje. Denne garasjen tilhører andelen, og kan ikke selges.

Hver andelseier får utlevert to fjernkontroller til garasjen. Ved eierskifte plikter selger å overlevere fjernkontrollene til den nye andelseieren. Eventuelle tap av fjernkontroll må bekostes av andelseier.

Borettslaget skal holde garasje bygningene i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2.0 Bruk av garasjen og reserverte parkeringsplasser
Andelseiere som disponerer egen bil skal ha den parkert i tildelt garasje. Husstander som har flere biler, kan leie en parkeringsplass. Det leies ut etter venteliste.

Garasjene må ikke benyttes på en slik måte at det forstyrrer beboere og andre naboer. Porten skal alltid være lukket, selv om en er ute med bilen.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av boenhetens kjøretøy. Har du ikke egen bil, men benytter firmabil, betraktes dette som din bil.

Ved bruk av motorvarmer, skal tidsur benyttes. Kupevarmere er ikke tillatt. Dette overbelaster det elektriske nettet.

Det må ikke monteres faste innretninger som er til hinder for bilparkering inne i garasjen. Styret har anledning til å inspisere den enkelte garasje etter å ha varslet på forhånd. Ved problemer med garasjen kontaktes styret.

2.1 Vedlikehold
Andelseier har vedlikeholdsplikt av sin garasje. Dette gjelder skade og slitasje på garasjen, port og motor, samt smøring av drivverket og wire av garasjeporten.

Andelseier plikter å følge de vedtak om vedlikehold som styret fatter. Hvis ikke vedtaket blir utført av andelseieren, vil styret kunne få arbeidet utført for beboernes regning.

Garasjene er forsikret, men innholdet må man forsikre selv. Skader som ikke dekkes av forsikringen, må den enkelte andelseier selv dekke. Garasjene må ikke benyttes i strid med gjeldende vedtekter og forskrifter.

3.0 Elbil
Andelseier som disponerer egen garasjeplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassen jf. Burettslagslova §5-11 a. Samtykke kan bare

nektes dersom det foreligger saklig grunn. Borettslaget har ansvaret for el-bil ladeinfrastrukturen i garasjene dvs. flatkablene. Andelseier har ansvaret for utgreninger fra flatkabel frem til ladeboks. Det er ikke tillatt å lade ladbare kjøretøy utenom godkjent ladere som er beregnet til den installerte elbil ladeinfrastrukturen. Andelseier må ta kontakt med styre på forhånd for å få informasjon om type ladestasjon og elektrofirma som skal benyttes. Andre elektriske gjenstander, gjentatte og kontinuerlig opplading av batteri etc. i strømkontakt, er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

4.0 Fremleie av garasje
Ønsker du å leie ut din garasje, skal du alltid melde i fra til styret. Det leies ut etter venteliste. Borettslagets standardkontrakt må brukes ved framleie. Styret skal ha kopi av leiekontrakten ved fremleie.

Det er kun andelseiere i borettslaget som kan leie ekstra garasje. Beboere som har egen bil kan ikke leie ut.

Selv om garasjen er utleid, står andelseier ansvarlig for å få utført pålagt vedlikehold eller skade som oppstår i denne perioden.

Andelseieren må erstatte all skade som er selvforskyldt, din leietaker eller andre personer i din tjeneste.

Feil eller mangler som oppstår med garasjen/porten er andelseierens ansvar. Ved salg av leiligheten, opphører leieavtalen.

Utleieren plikter å informere leietaker om dette.

Forøvrig henvises det til husordensreglene pkt. 9

Innkalling til ordinær generalforsamling 28.04.2025 for 206 Heimen Borettslag.

Møtested: Fellesrommet (Holmsens vei 41A)
Tid: kl. 18:00

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1
Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær
Sak 7: Personvalg
Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Morten Due-Sørensen velges til møteleder. Ellen Johnsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 578 mot budsjetterte inntekter på kr 2 412 729, som er 109 849 kr større enn budsjettert.
- Avviket skyldes at det ble vedtatt 6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.03.2024, som ikke var budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 860 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 908 037, som er 47 197 kr mindre enn budsjettert.
- Strømkostnadene ble litt høyere enn budsjettert, men kostnader til renhold, snøbrøyting og gressklipping ble lavere enn budsjettert. I tillegg fakturerte ikke Lillestrøm kommune for eiendomsskatt 2.halvår 2024. Kostnadene ble derfor totalt sett lavere enn antatt ved budsjetteringstidspunktet.

Finanskostnader var i perioden kr 410 617 mot budsjetterte kostnader på kr 427 000, som er 16 383 kr mindre enn budsjettert.
- Avviket skyldes at det ble budsjettert for en renteøkning mer enn det som ble reelt.

Periodens resultat etter finansposter var kr 251 607 mot budsjettert kr 77 692, som er 173 915 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv disponible midler på kr 590 937, som er under Bori's anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 4 måneders budsjetterte felleskostnader. Styret må følge med på likviditeten til borettslaget, og vurdere ny økning av felleskostnadene om det ikke bedrer seg etter første tertial 2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140 000

Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Borettslaget har i dag avtale med Telia for Kabel-Tv og Internett. Styret ønsker at kostnaden skal fordeles likt mellom alle andelseierne ihht prisen fra Telia. Dette vil medføre at det blir en egen fakturalinje på felleskostnadene med Kabel-TV og Bredbånd.

Alternativ 1
Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Kostnader for Kabel TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær

Fra 1. januar 2025 har det blitt redusert tilgjengelighet for bruk av vaskeriet. Vaskeriet er nå kun for de som benytter vaskemaskinene og tørketromlene. Hver andel som nå bruker nevnte maskiner, har fått utlevert en egen nøkkel mot en fast månedlig sum lagt til i husleia. Andelseiere som tidligere kun har brukt vaskeriet til tørking av klær, må nå betale en fast månedlig sum for å fortsette å benytte seg av denne muligheten. Flere beboere har uttrykt ønske om å få tilbake denne muligheten tilbake uten noe ekstra betaling.

Begrunnelse:
• Tilgang til tørking av klær i vaskeriet vil gi beboerne bedre vaskemuligheter.
• Redusert risiko for fukt og dårlig inneklima i leilighetene.
• Lik rett for alle beboere til å benytte fellesvaskeriet tilpasset eget behov.
• Tørkerommet er egnet til dette formålet, og har blitt brukt til dette siden borettslaget ble bygd

Alternativ 1
Vaskeriene gjøres tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som kun ønsker å bruke det til å tørke klær.

Samtidig endres husordensregel punkt 7.0 Vaskerier og tørkeplasser, fra

«Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen».

til:

«Tørking av klær i vaskeriet er tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som ønsker dette»

Mot ★ Styrets innstilling
Styret foreslår forbud mot tørking av klær for alle med begrunnelse i at vaskeriene ikke lenger er egnet til dette. Rommene har ikke lenger samme avtrekk og oppvarming for tørking av klær, da dette ble fjernet for noen år tilbake. Det er for få brukere til at noe sånt skal installeres igjen. Ved å tillate tørking av klær vil det bli for høy luftfuktighet som kan føre til muggvekst. I blokk 43 er det synlig mugg. Se vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Styret foreslår samtidig en endring av husordensregel punkt 7.0, fra

"Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen".

til

"Vaskeriet kan ikke brukes til å henge opp klær til tørk, da rommet ikke er egnet til dette. Bruk tørketrommel".

Sak 7: Personvalg

Alle i nåværende styret er på valg. Det skal velges 1 styreleder og 3-4 styremedlemmer.
Det skal velges nye varamedlemmer 1-2 personer.
Det skal velges ny valgkomite. Stiller ingen som kandidat til dette vervet blir styret automatisk valgt til valgkomite.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Morten Due-Sørensen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ellen Johnsen
- Mats Stensrud Henningsen
- Trond Eriksen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Senad Selimi

Kandidater til **Vara (1 år)**:

- Steinar Anderssen

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Heimen Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Morten Due-Sørensen	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Ellen Johnsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Senad Selimi	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tone Sandaker	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Mats Stensrud Henningsen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Salah Moughal	(valgt for 1 år i 2024)
	: Michal Podolak	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Torild Flaten
Grethe Oskarsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

	: Morten Due-Sørensen	som delegat
	: Ellen Johnsen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Heimen Borettslag ble stiftet 01.06.1960 og har organisasjonsnummer 948.219.735

Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr. 77, bnr. 187. i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Borettslaget har fått ny forretningsfører etter forespørsel fra styret*
- *Klaget på vinterens snømåking*
- *Charge 365 har kommet med en ny prismodell med fast månedlig pris på 89,-. Undersøkt priser fra andre tjenestetilbydere.*
- *Utført ekstraordinært vedlikehold som skifting av pærer på lyktestolpene ved garasjeanlegget. Lyktestolpen nærmest gangvei er defekt.*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan*
- *Endret navnesystemet på ringeklokkene*
- *Service på sentralfyren har blitt utført og anbefalte innstillinger for oppvarming har blitt fulgt*
- *Vaskeriene er gjort kontantfrie, dvs. at myntautomatene er fjernet og de som vasker betaler en månedlig fast sum*
- *Forhandlet fram en bedre avtale på eksisterende lån. Lånet flyttes fra Nordea til Boligbanken med en rente på 5.55% mot tidligere rente som var på 6.25%*
- *Innhenting av priser på skifting av branndører*
- *Rørinspeksjon av enkelte fellesstammer*
- *Rensing av dreneringskum ved 43A*
- *Montering av netting på lufteventiler på vaskerommene for å forhindre at skadedyr tar seg inn i bygningen*
- *Ny avfallsbeholdere for glass- og metallemballasje og matavfall kommer i løpet av 2025. Styret har undersøkt løsninger for den nye avfallshåndteringen i borettslaget*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 19.03.25.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 497 608	2 398 987	2 402 729	2 660 631
Annen driftsinntekt	2	24 970	22 791	10 000	24 600
Sum driftsinntekter		**2 522 578**	**2 421 778**	**2 412 729**	**2 685 231**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	159 740	159 740	159 740
Konsulenttjenester	4	125 658	120 422	125 697	137 100
Kontingenter		22 686	22 486	20 000	19 600
Rep og vedlikehold	5	93 172	1 116 854	75 000	885 000
Forsikringer		186 099	166 995	184 000	225 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	525 876	494 725	580 000	709 608
Energi og fyring		178 773	168 850	143 200	193 200
Kabel-TV og telefoni		270 351	257 943	284 000	298 200
Driftskostnader	7	245 716	256 178	278 000	227 500
Andre driftskostnader	8	52 768	53 666	58 400	33 400
Sum driftskostnader		**1 860 840**	**2 817 860**	**1 908 037**	**2 888 448**
Driftsresultat før finansposter		**661 738**	**-396 082**	**504 692**	**-203 217**
Finansielle poster					
Finansinntekt		485	551	0	0
Finanskostnad		410 617	351 284	427 000	451 595
Sum finansposter		**-410 132**	**-350 733**	**-427 000**	**-451 595**
Årsresultat		**251 607**	**-746 815**	**77 692**	**-654 812**
Overført til annen egenkapital	11	251 607	-746 815	0	0
Sum disponering		**251 607**	**-746 815**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Heimen Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	6 820 522	6 820 522
Tomt	9, 14	82 556	82 556
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 903 078**	**6 903 078**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		379 128	427 275
Kundefordringer		922	-2 545
Andre fordringer		0	16 543
Sum fordringer		380 050	441 274
Bankinnskudd, kasse o.l.		410 229	331 931
Sum omløpsmidler		**790 279**	**773 205**
SUM EIENDELER		**7 693 357**	**7 676 283**

Balanse 31.12.2024

Heimen Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 800	4 800
Annen egenkapital	11	582 450	330 844
Sum egenkapital		**587 250**	**335 644**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 432 765	6 644 590
Borettsinnskudd	13, 14	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld		6 906 765	7 118 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 399	222 050
Annen kortsiktig gjeld	15	64 944	0
Sum kortsiktig gjeld		199 343	222 050
Sum gjeld		**7 106 107**	**7 340 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 693 357**	**7 676 283**

Heimen Borettslag

Morten Due-Sørensen
Styrets leder

Ellen Johnsen
Styremedlem

Senad Selimi
Styremedlem

Mats Stensrud Henningsen
Styremedlem

Tone Sandaker
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 407 024	1 377 864	1 296 579	1 612 392
3603	Stipulerte renter	411 924	335 030	427 000	451 595
3604	Stipulerte avdrag	218 688	226 659	216 950	136 956
3607	Garasje	367 488	366 850	370 000	367 488
3608	Parkeringsplasser	15 300	15 000	15 000	15 000
3623	Renhold	77 184	77 584	77 200	77 200
Sum felleskostnader		**2 497 608**	**2 398 987**	**2 402 729**	**2 660 631**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaskeri	7 316	16 543	10 000	9 600
El bil/ladeanlegg	17 654	6 248	0	15 000
Sum andre driftsinntekter	**24 970**	**22 791**	**10 000**	**24 600**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 740	19 740
Sum lønnskostnader	**159 740**	**159 740**	**159 740**	**159 740**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremiddag, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 063	5 000	5 000	5 100
Forretningsførerhonorar	119 195	114 229	119 197	131 000
Andre forvaltningstjenester	1 400	280	500	1 000
HMS	0	913	1 000	0
Sum konsulenttjenester	**125 658**	**120 422**	**125 697**	**137 100**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	8 420	951	10 000	10 000
Vedlikehold VVS	33 584	112 100	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	7 161	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	4 201	2 102	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	0	6 469	10 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	10 836	0	0	10 000
Vedlikehold ventilasjon	5 705	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	18 800	41 130	15 000	10 000
Dugnadskostnader	4 466	301	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	953 801	0	800 000
Sum vedlikeholdskostnader	**93 172**	**1 116 854**	**75 000**	**885 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	511 941	467 021	522 000	672 750
Eiendomsskatt	13 935	27 704	58 000	36 858
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**525 876**	**494 725**	**580 000**	**709 608**

Lillestrøm kommune har ikke fakturert eiendomsskatt 2.halvår.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	78 962	83 930	89 000	77 200
Snøbrøyting/strøing/feiing	98 387	99 334	108 000	86 500
Gressklipping	68 367	72 914	81 000	63 800
Sum driftskostnader	**245 716**	**256 178**	**278 000**	**227 500**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	955	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	834	0	0	0
Søppeltømming/container	7 163	6 995	8 000	6 500
Lyspærer, sikringer etc	90	930	2 000	1 000
Renholdsartikler	0	1 181	0	0
Verktøy og redskaper	3 608	2 272	5 000	5 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	11 153	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 169	29 965	29 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	978	0	0
Kontorrekvisita	1 127	907	1 000	1 000
Kostnader tillitsvalgte	2 093	3 525	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	9 464	3 436	5 000	6 000
Velferdskostnader	2 163	900	1 000	1 500
Gave, ikke fradragsberettiget	475	177	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 475	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**52 768**	**53 666**	**58 400**	**33 400**

Note 9 Anleggsmidler

	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 911
Anskaffelseskost pr.31.12	24 911
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 911
Anskaffelsesår	2012

	Garasje	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	4 596 270	2 224 252	82 556
Anskaffelseskost pr.31.12	4 596 270	2 224 252	82 556
Bokført verdi pr.31.12	4 596 270	2 224 252	82 556
Anskaffelsesår	2010	1962	1962

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	330 844	1 077 659
Tilført til/fra EK fra årets resultat	251 607	-746 815
Sum opptjent egenkapital 31.12	582 450	330 844

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2017	8 534 000	
Nedbetalt tidligere	1 889 413	
Nedbetalt i år	211 825	
Lånesaldo 31.12		6 432 762
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2042		
Sum langsiktig gjeld		**6 432 762**

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	6 906 765	7 118 590
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 903 078	6 903 078
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 574 000	13 574 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	64 418	0
Uopptjent inntekt	526	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**64 944**	**0**

Andre påløpte kostnader gjelder faktura fra Bygårdservice AS for vinter og grøntareal tjenester.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**551 155**	**1 517 802**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	251 607	-746 815
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-211 825	-219 832
B. Årets endring i disponible midler	39 782	-966 647
C. Disponible midler 31.12	**590 937**	**551 155**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	790 279	773 205
- Kortsiktig gjeld	199 343	222 050
= Disponible midler 31.12	**590 937**	**551 155**

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Heimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimen Borettslag som viser et overskudd på NOK 251 607. 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.

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
11.03.2025

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, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

11.03.2025 20:55:07

Signaturmetode

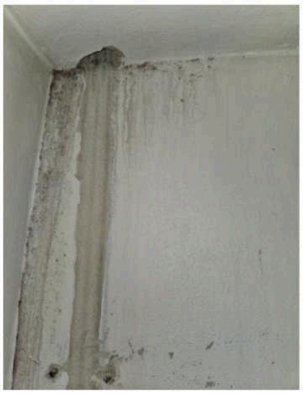
Norwegian Buypass

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.

Vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Den mest optimale luftfuktigheten innendørs er 40-60%. For høy luftfuktighet (over 60%) kan føre til muggvekst, støvmidd, vond lukt, skader på bygningsmaterialer og elektronikk.

I vaskerommet i blokk 43 er det mugg (bilde 1, 2, og 3). I tillegg viser hygrometeret at luftfuktigheten i vaskerommet at ved tørking av klær, at luftfuktigheten kan komme opp i 78% (bilde 4).



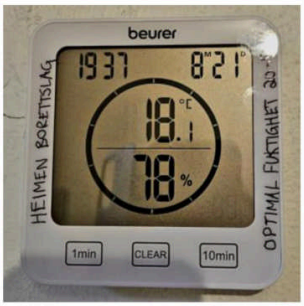
Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4

Bilde 4:
Tatt i vaskeriet i 43 blokka den 21.08.24

Tilleggsinformasjon:
På samme tidspunkt viser luftfuktigheten i vaskeriet i 39 blokka en verdi på 72%. Ingen synlig mugg kan ses i 39, men der er det færre brukere.

Kilde:
https://rorleggersos.no/artikler/dette-ma-du-vite-om-luftfuktighet-for-a-sikre-et-behagelig-inneklima

206 Heimen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 28.04.2025

Sted: Fellesrommet (Holmsens vei 41A)
15 av 48 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

> "Styreleder Morten Due-Sørensen velges til møteleder. Ellen Johnsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 522 578 mot budsjetterte inntekter på kr 2 412 729, som er 109 849 kr større enn budsjettert.
- Avviket skyldes at det ble vedtatt 6% økning av felleskostnadene med virkning fra 01.03.2024, som ikke var budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 860 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 908 037, som er 47 197 kr mindre enn budsjettert.

- Strømkostnadene ble litt høyere enn budsjettert, men kostnader til renhold, snøbrøyting og gressklipping ble lavere enn budsjettert. I tillegg fakturerte ikke Lillestrøm kommune for eiendomsskatt 2.halvår 2024. Kostnadene ble derfor totalt sett lavere enn antatt ved budsjetteringstidspunktet.

Finanskostnader var i perioden kr 410 617 mot budsjetterte kostnader på kr 427 000, som er 16 383 kr mindre enn budsjettert.
- Avviket skyldes at det ble budsjettert for en renteøkning mer enn det som ble reelt.

Periodens resultat etter finansposter var kr 251 607 mot budsjettert kr 77 692, som er 173 915 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv disponible midler på kr 590 937, som er under Bori's anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 4 måneders budsjetterte felleskostnader. Styret må følge med på likviditeten til borettslaget, og vurdere ny økning av felleskostnadene om det ikke bedrer seg etter første tertial 2025.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 5: Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Borettslaget har i dag avtale med Telia for Kabel-Tv og Internett. Styret ønsker at kostnaden skal fordeles likt mellom alle andelseierne ihht prisen fra Telia. Dette vil medføre at det blir en egen fakturalinje på felleskostnadene med Kabel-TV og Bredbånd.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Nytt underpunkt i vedtektene §7-1

Kostnader for Kabel TV og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Tilgang til tørkerommet i vaskeriene for kun å tørke klær - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Fra 1. januar 2025 har det blitt redusert tilgjengelighet for bruk av vaskeriet. Vaskeriet er nå kun for de som benytter vaskemaskinene og tørketromlene. Hver andel som nå bruker nevnte maskiner, har fått utlevert en egen nøkkel mot en fast månedlig sum lagt til i husleia. Andelseiere som tidligere kun har brukt vaskeriet til tørking av klær, må nå betale en fast månedlig sum for å fortsette å benytte seg av denne muligheten. Flere beboere har uttrykt ønske om å få tilbake denne muligheten tilbake uten noe ekstra betaling.

Begrunnelse:
• Tilgang til tørking av klær i vaskeriet vil gi beboerne bedre vaskemuligheter.
• Redusert risiko for fukt og dårlig inneklima i leilighetene.
• Lik rett for alle beboere til å benytte fellesvaskeriet tilpasset eget behov.
• Tørkerommet er egnet til dette formålet, og har blitt brukt til dette siden borettslaget ble bygd

Mot - 10 stemmer

Styret foreslår forbud mot tørking av klær for alle med begrunnelse i at vaskeriene ikke lenger er egnet til dette. Rommene har ikke lenger samme avtrekk og oppvarming for tørking av klær, da dette ble fjernet for noen år tilbake. Det er for få brukere til at noe sånt skal installeres igjen. Ved å tillate tørking av klær vil det bli for høy luftfuktighet som kan føre til muggvekst. I blokk 43 er det synlig mugg. Se vedlegg: Tørking av klær i vaskerom

Styret foreslår samtidig en endring av husordensregel punkt 7.0, fra

"Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen".

til

"Vaskeriet kan ikke brukes til å henge opp klær til tørk, da rommet ikke er egnet til dette. Bruk tørketrommel".

Alternativ 1 - 4 stemmer

Vaskeriene gjøres tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som kun ønsker å bruke det til å tørke klær.

Samtidig endres husordensregel punkt 7.0 Vaskerier og tørkeplasser, fra

«Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen».

til:

«Tørking av klær i vaskeriet er tilgjengelig og gratis å bruke for alle andelseiere som ønsker dette»

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Alle i nåværende styret er på valg. Det skal velges 1 styreleder og 3-4 styremedlemmer.
Det skal velges nye varamedlemmer 1-2 personer.
Det skal velges ny valgkomite. Stiller ingen som kandidat til dette vervet blir styret automatisk valgt til valgkomite.

Styreleder (2 år)

Morten Due-Sørensen	Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Ellen Johnsen	1. valg
Mats Stensrud Henningsen	2. valg
Trond Eriksen	3. valg

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (1 år)

Senad Selimi	Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Vara (1 år)

Steinar Anderssen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Varadelegat

Ingen kandidater stilte til vervet.

Kopi

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 142 meddeles herved ferdigattest for Boligblokk III et. under sak nr. 256/60 approberte byggearbeider på eiendommen Holmsens vei 39 gnr. 77 bnr. 187 i Skedsmo.

Anm.: Sluseventiler må oppsettes på luftinntaksrörene i tilfluktsrom. Ellers intet å bemerke.

Skedsmo Komm. Byggekontroll den 8/11 1963

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

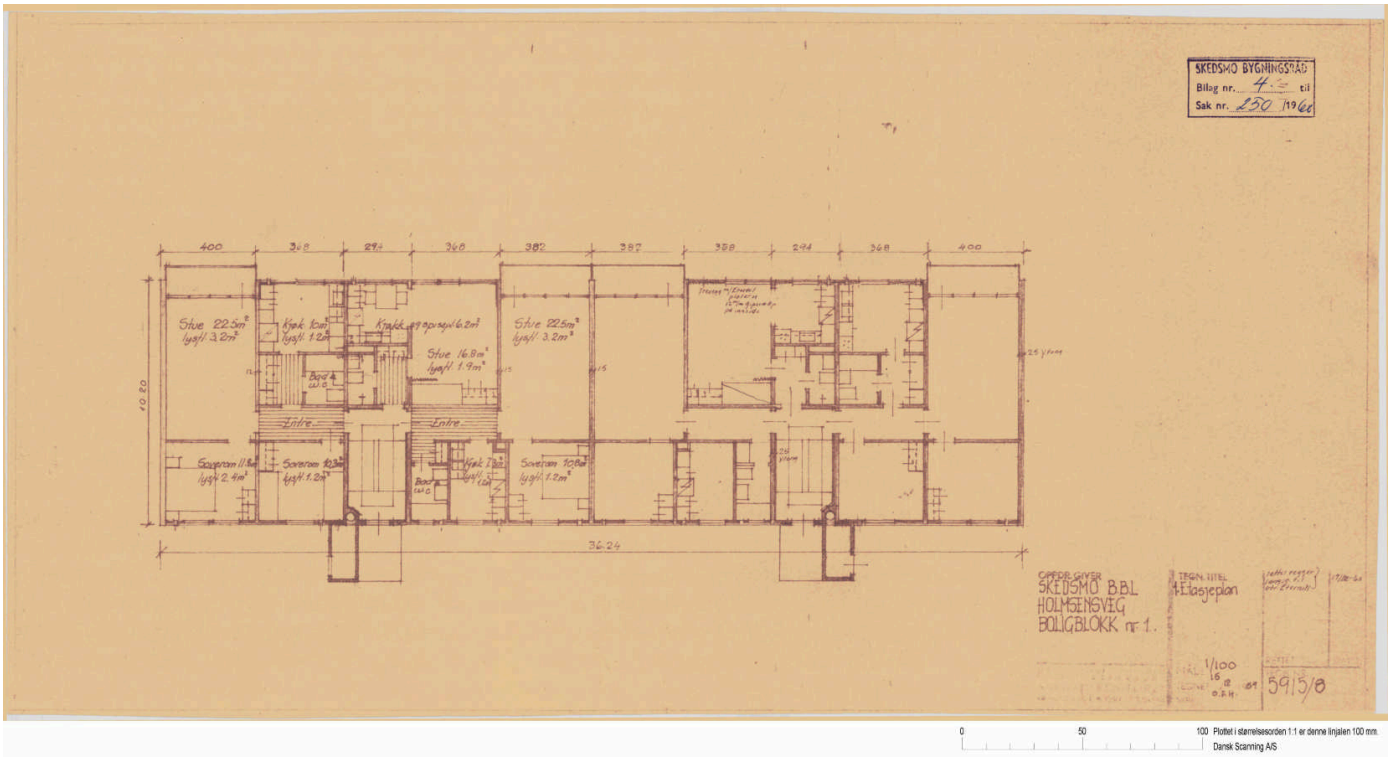
Bygningssjef
R. Michelet

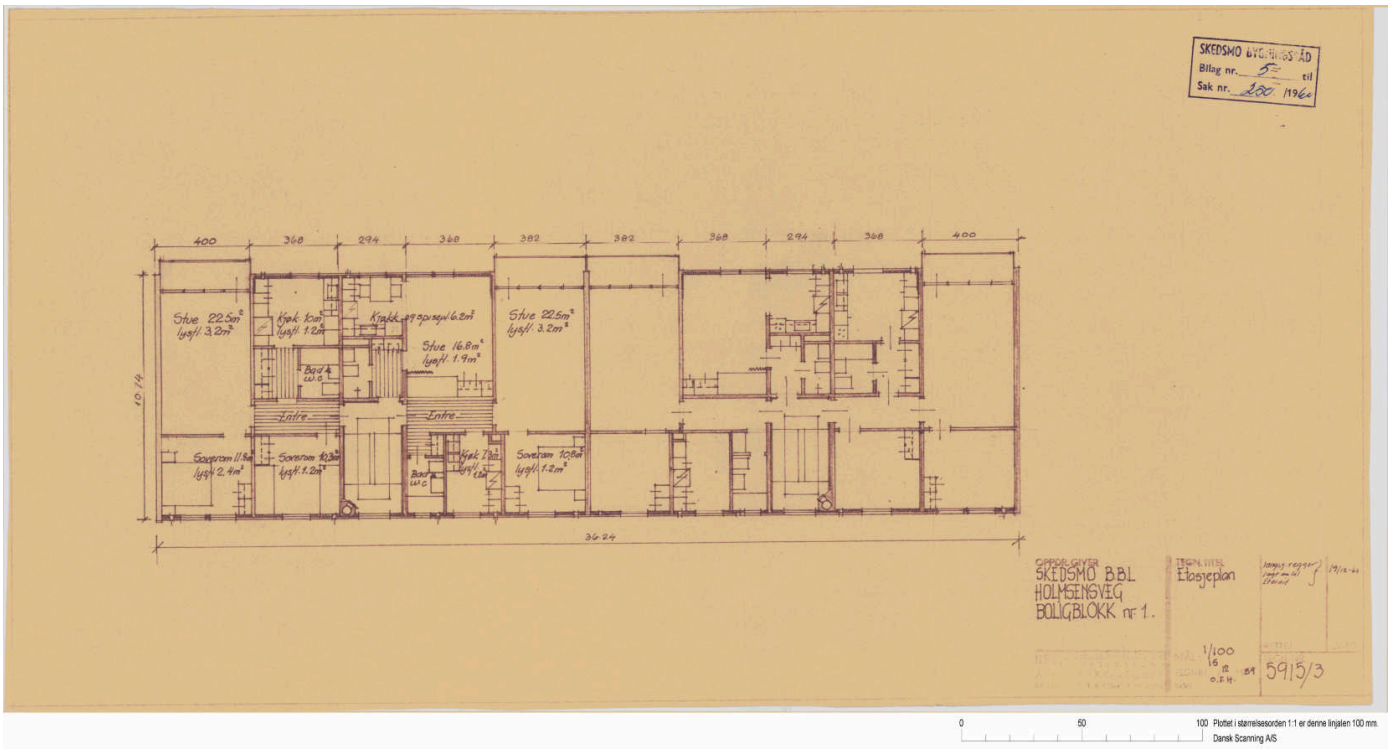
A. Lund

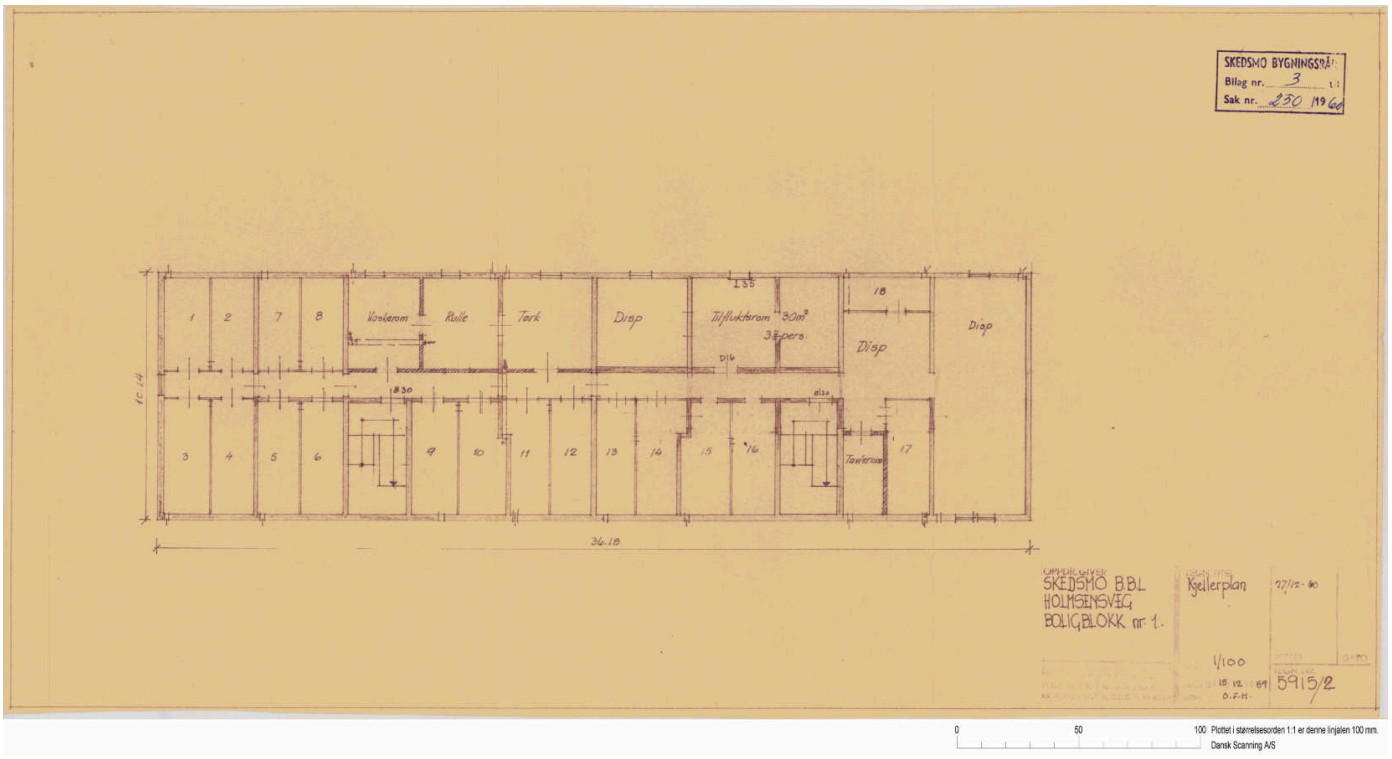
A. Lund

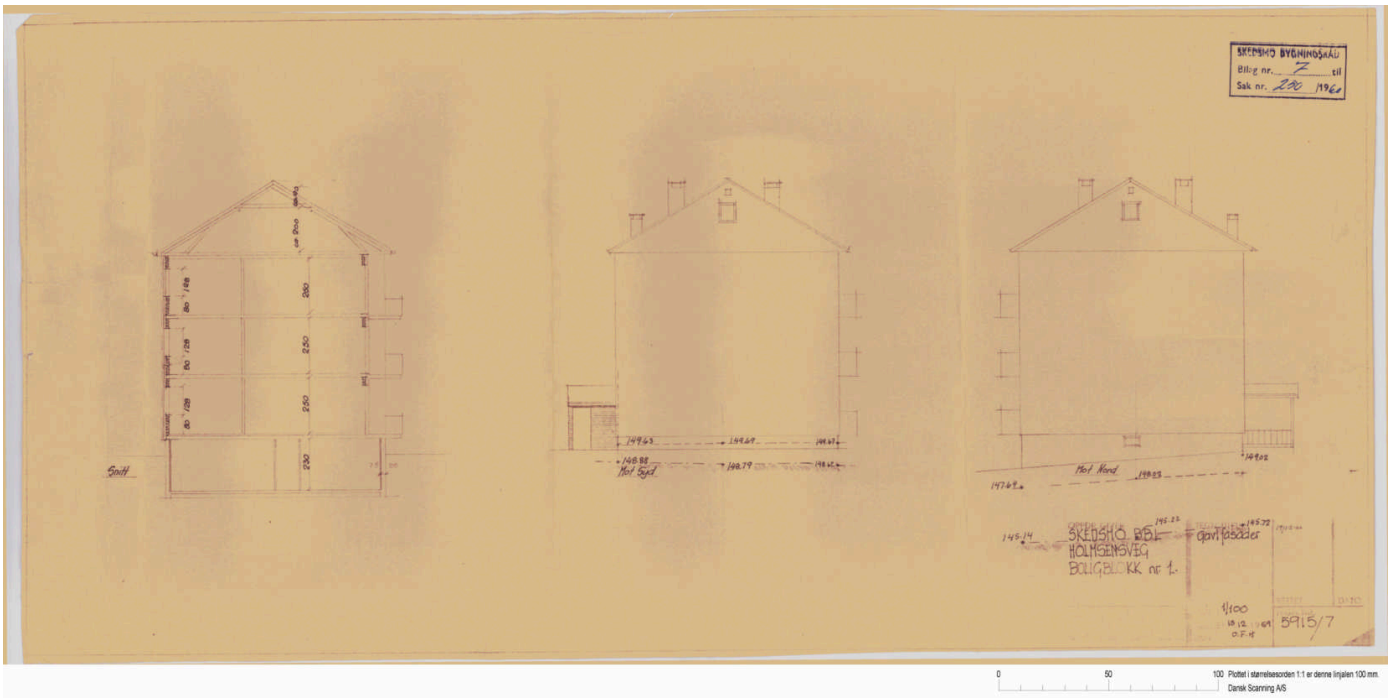
Ansvarshavende: Brdr. Furuseth, Storgt. 33, Lillestrøm
~~Anmelder~~

Sendes: A/L Skedsmo B.B.L., v/postmester Fodstad, Strömmen
Byggherre

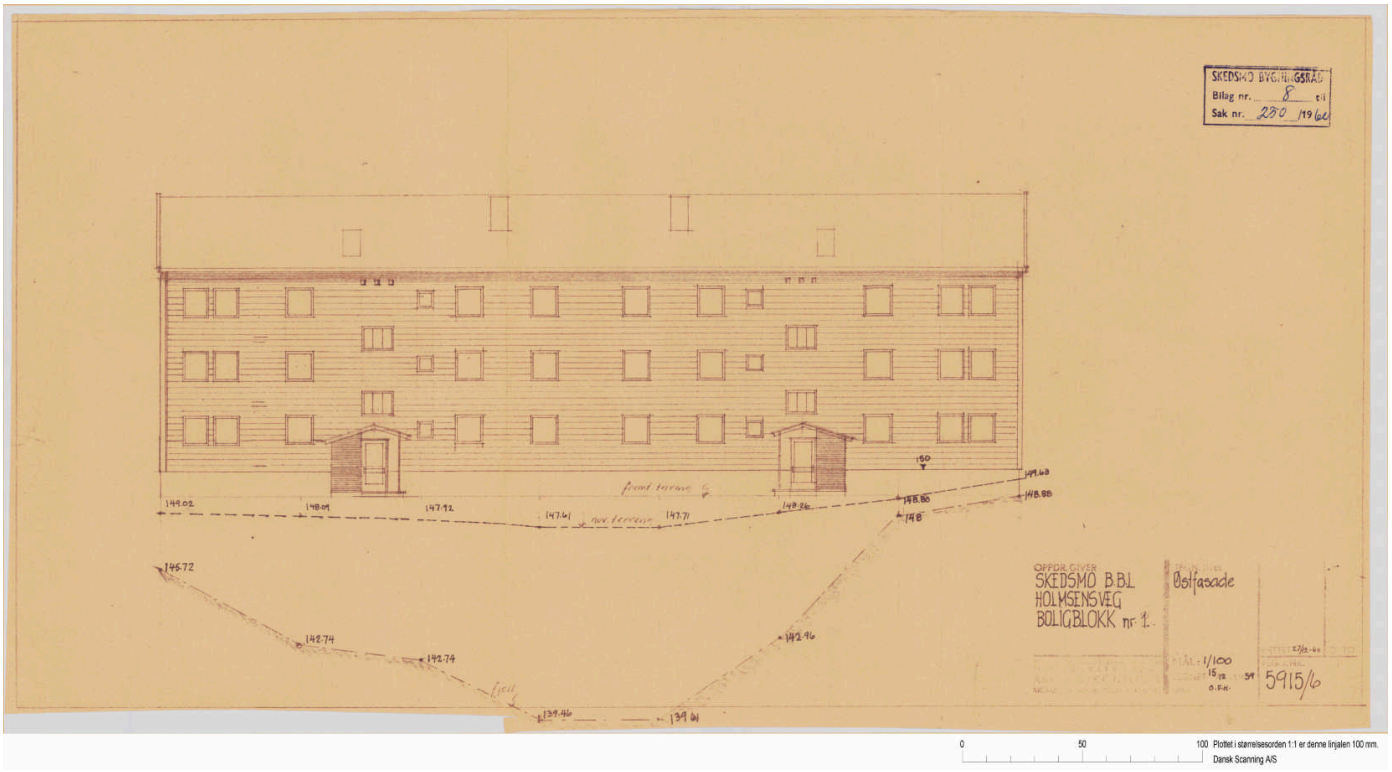

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 1-2 til
Sak nr. 250 1966
400
368
294
368
382
387
388
294
368
400
10.80
Stue 22.5m²
lysfl. 3.2m²
Kjøk 10m²
lysfl. 1.2%
Kjøkk
Stue 16.8m²
lysfl. 1.9m²
Stue 22.5m²
lysfl. 3.2m²
Bad 4
W.C
Entre
Entre
Soverom 11m²
lysfl. 2.4m²
Soverom 10m²
lysfl. 1.2m²
Bad
W.C
Kjøk 7m²
Soverom 10m²
lysfl. 1.2m²
36.24
OPPDR. GIVER
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENGSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.
TEGN. TITEL
Fasjeplan
1/100
5913/8
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

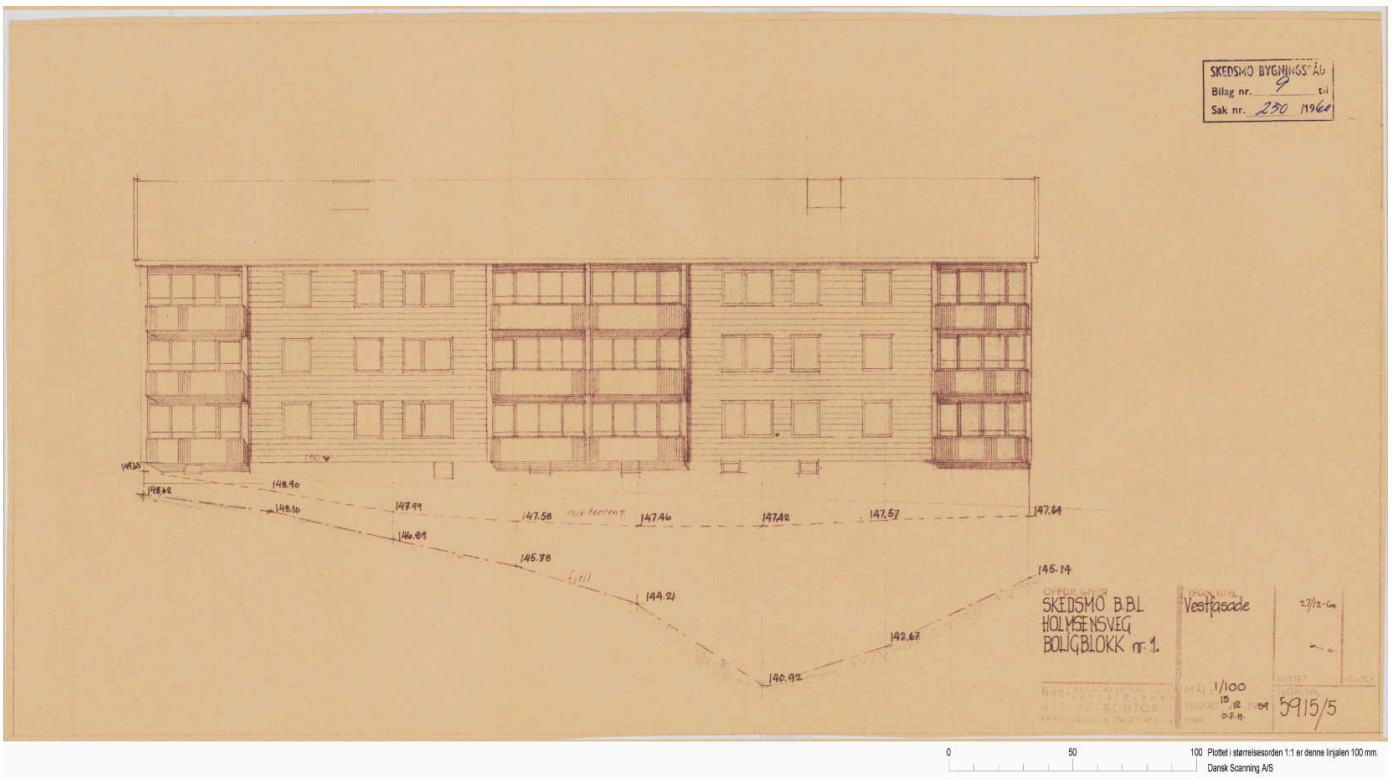

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 220 1960
400
368
294
368
382
382
368
294
368
400
Stue 22.5m²
lysfl. 3.2m²
Kjøk. 8m²
lysfl. 1.2m²
Kjøkk. og sprøyl 6.2m²
Bad
w.c
Entre
Stue 16.8m²
lysfl. 1.9m²
Stue 22.5m²
lysfl. 3.2m²
Entre
Soverom 11.8m²
lysfl. 2.4m²
Soverom 8.3m²
lysfl. 1.2m²
Bad
w.c
Kjøk. 7.8m²
lysfl. 1.2m²
Soverom 10.8m²
lysfl. 1.2m²
10.14
36.24
SKEDSMO BBL
HOLMGENGVEG
BOLIGBLOKK nr 1.
Etasjeplan
1/100
16 12 59
O.P.H.
59/5/3
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 250 1966
1
2
7
8
Vaskerom
Rulle
Tørk
Disp
Tilflukstrom 30m²
3 pers.
Disp
Disp
18
135
D14
1830
1830
3
4
5
6
9
10
11
12
13
14
15
16
Tørkerom
17
14.14
36.18
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.
Kjellerplan
27/12-60
1/100
15.12.69
D.F.H.
5915/2
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 til
Sak nr. 230 1966
149.02
148.09
147.92
147.61
147.71
149.26
148.86
148.86
148
145.72
142.74
142.74
142.96
139.46
139.61
OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.
Østfasade
1/100
5915/6
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 9 til
Sak nr. 230 1961
148.90
148.30
147.99
147.58
147.46
147.42
147.67
147.64
146.89
145.78
144.21
142.67
140.92
145.14
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.
Vestfasade
1/100
5915/5
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

512_2013

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Slora, Skedsmo kommune, gnr 78 bnr 25, gnr 77 bnr 187. m. fl.

Datert: 29.10.13

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for parkanlegg og en flerbrukshall med BRA 3 500 m^2. Idrettsparken skal få styrket gangveisystem og tilrettelegges for en broforbindelse (alternativt to) over Sagelva. Illustrasjonsplan datert 29.10.2013 skal være retningsgivende for utviklingen av området.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Universell utforming

Det skal sikres universell utforming både for hall og parkanlegg. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Turvegene skal primært ha stigning 1:20, men 1:15 tillates i kombinasjon med hvilerepos der terrenget er for bratt.

2.2 Estetikk

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres skriftlig for tiltakenes (broforbindelse og hall) arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltakene forholder seg til eksisterende omgivelser. Hallen skal bidra til å gi anlegget og området en egen positiv identitet. Parkanlegg og bygg skal gjenspeile innholdet i bygget, og det skal etableres forskjønnende elementer på fasadene som er orientert mot eiendom 78/15 (barnehagen) og mot turvegen langs Sagelva (sørøstlig fasade).

Som tilleggsdokumentasjon i forbindelse med rammesøknad kreves det fotomontasje og perspektivtegninger.

2.3 Avkjørsel fra Fjellhammerveien

Avkjørsel fra Fjellhammerveien opprettholdes som i dag. Avkjørselen skal være felles og skal betjene eiendommene gnr 78/ bnr 25 og gnr 78/ bnr 17.

Det reguleres inn en frisiktsone som vist på plankartet. Innenfor frisiktsonene tillattes ikke beplantning eller lignende med en høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

2.4 Energforsyning

Det skal etableres en egen varmesentral til flerbrukshallen i påvente av ev. påkobling til fjernvarme. Varmesentralen skal overholde krav til energiforsyning i TEK 10 §§ 14-7 og 14-8, og også dekke behov for tappevann og ventilasjonsvarme.

2.5 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

2.6 Overvann

Overflatevann og takvann tillates ikke ført til kommunalt avløpsnett, men skal ledes til Sagelva på en kontrollert måte som unngår erosjon og utgraving av elvebredden. Ev forurenset grunnvann må renses før utløp til elva.

2.7 Plan for anleggsfasen
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen som redegjør for ivaretakelse av vannkvalitet, transportveier og plassering av anleggsrigg. Anleggsveier skal ikke legges gjennom fellesavkjørsel til barnehagen og Slorabanen.

2.8 Avfallshåndtering og lagring
Avfallshåndtering og lagring skal ikke skje som frittstående enheter.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg:
- Idrettsanlegg - flerbrukshall

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkering
- Gangveg

3. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

4. Hensynssone
- Flomfare/ 200 års flom
- Annen farer (forurenset grunn)

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Idrettsanlegg - flerbrukshall
Innenfor feltene o_I1 og o_I2 skal det anlegges et offentlig parkanlegg med flerbrukshall.

BRA for felt o_I1 settes til 3500 m2. BRA inkluderer ikke flere plan og heller ikke parkeringsareal.

Innenfor byggegrensen i felt o_I1 kan det oppføres en flerbrukshall med maksimum BRA 3500 m2. Hallen skal ha pulttak der laveste fasade skal ha maks gesimshøyde på 12 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og høyeste fasade skal ha maks gesimshøyde på 14 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Begrensede takoppbygg for ventilasjonsanlegg, heis etc. tillates bygget med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Slike takoppbygg skal trekkes minst 5 meter inn fra byggets hovedgesims. Takoppbygg skal kles inn og harmonere med resten av fasaden.

Sykkelparkering skal etableres innenfor felt o_I1

Innenfor felt o_I2 kan det ikke oppføres bygninger, men kun mindre installasjoner som lekeapparat, volleyballbaner, amfi, avfallsbrønner, terrengformasjoner, belysning. Mindre tribuner, klubbhus og tilsvarende skal etableres i tilknytning til idrettshallen og ikke i friområdet/vegetasjonsskjermen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Parkering
Dagens avkjørsel fra Fjellhammerveien skal være felles og skal betjene eiendommene gnr 78/ bnr 25 og gnr 78/ bnr 17.

Felt o_P skal være felles parkeringsplass for eiendom gnr 78/ bnr 25 (Slora idrettshall) og gnr78/ bnr17. Det skal etableres maksimum 55 p-plasser og 2 HC plasser (totalt 57 plasser).

Det skal legges til rette for oppstilling av to busser ved inngangen til hallen.

Det skal legges til rette for 100 sykkelplasser i tilknytning til hallen. Flest mulig legges under tak.

5.2 Gangveg
Det skal opparbeides en gangveg o_G langs barnehagen mot parkeringsplassen som kopler seg på turvegen (o_GT). Gangveien opparbeides med bredde på 2,5 meter, og skal sikre trafikksikker gangvei for barn til barnehagen.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turveg
Turveg o_GT skal være offentlig og opparbeides med bredder som vist på plankartet. Turvegen skal ha grusdekke/asfalt og belysning. Der turvegen grenser mot eiendom 77/ 187 skal det etableres gjerde. Turveien skal være åpen for allmenn ferdsel, parkering tillates ikke og mindre tiltak/installasjoner bør ikke etableres i en sone på 2 meter fra regulert trase.

I forbindelse med rammesøknad for broene med tilhørende turveger skal følgende legges ved:

- Det skal utarbeides tegninger som viser skjærings- og fyllingsutslag.
- Det skal i dokumenteres at broene er dimensjonert med en sikkerhetsmargin for at 200-års flommen kan passere.
- Det skal redegjøres for hensyntaking av naturmiljøet langs elva ved avlegging av broene.

6.2 Friområde
o_GF settes av som offentlig friområde. Friområdet skal benyttes som natur- og rekreasjonsområde, og i størst mulig grad opprettholdes med vill/naturlig vegetasjon. Ved nyplanting skal det kun benyttes giftfrie og allergivennlige arter. Innenfor området tillates utbedring av eksisterende gangsti, samt etablering av sitteplasser og to møteplasser (forslag til egnet plassering er vist i illustrasjonsplan datert 29.10.2013).

Stiene skal ha grusdekke og belysning.

6.3 Vegetasjonsskjerm
Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm (o_GV) som vist på plankartet. Skjermen skal utformes som en voll med trær av ulike arter. Ved nyplanting skal det kun benyttes giftfrie og allergivennlige arter.
Vollen med trær skal både fungere som en fysisk og visuell skjerm som skjermer lekearealene for trafikk- og togstøy, men også visuelt dempe nær– og fjernvirkningen av hallen.

6.4 Kantsone
Kantsonen med vegetasjon langs elva, mellom Sagelva og regulert turveg (o_GT), skal bevares. Her tillates kun skånsomme inngrep, med en inngrepssone på maks 20 meters bredde, i forbindelse med anlegg av bro og to møteplasser. Ved nyplanting skal det kun benyttes stedegne, giftfrie og allergivennlige arter.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresone

7.2.1 Flomfare/ 200 års flom
Innenfor den regulerte hensynsonen H_320 skal den eksisterende sammenhengende kantsonen med vegetasjon opprettholdes. Det tillates kun skånsomme inngrep, med en inngrepssone på maks 20 meters bredde, i forbindelse med anlegg av bro og to møteplasser. Bro skal dimensjoneres med lysåpning slik at 200 års flommen kan tas unna.

7.2.2 Annen fare (forurenset grunn)
Innenfor den regulerte hensynsonen H_390 skal det, før det kan gis rammetillatelse, fremlegges en tiltaksplan godkjent av kommunen, jfr. Forurensningsforskriftens § 2-8.

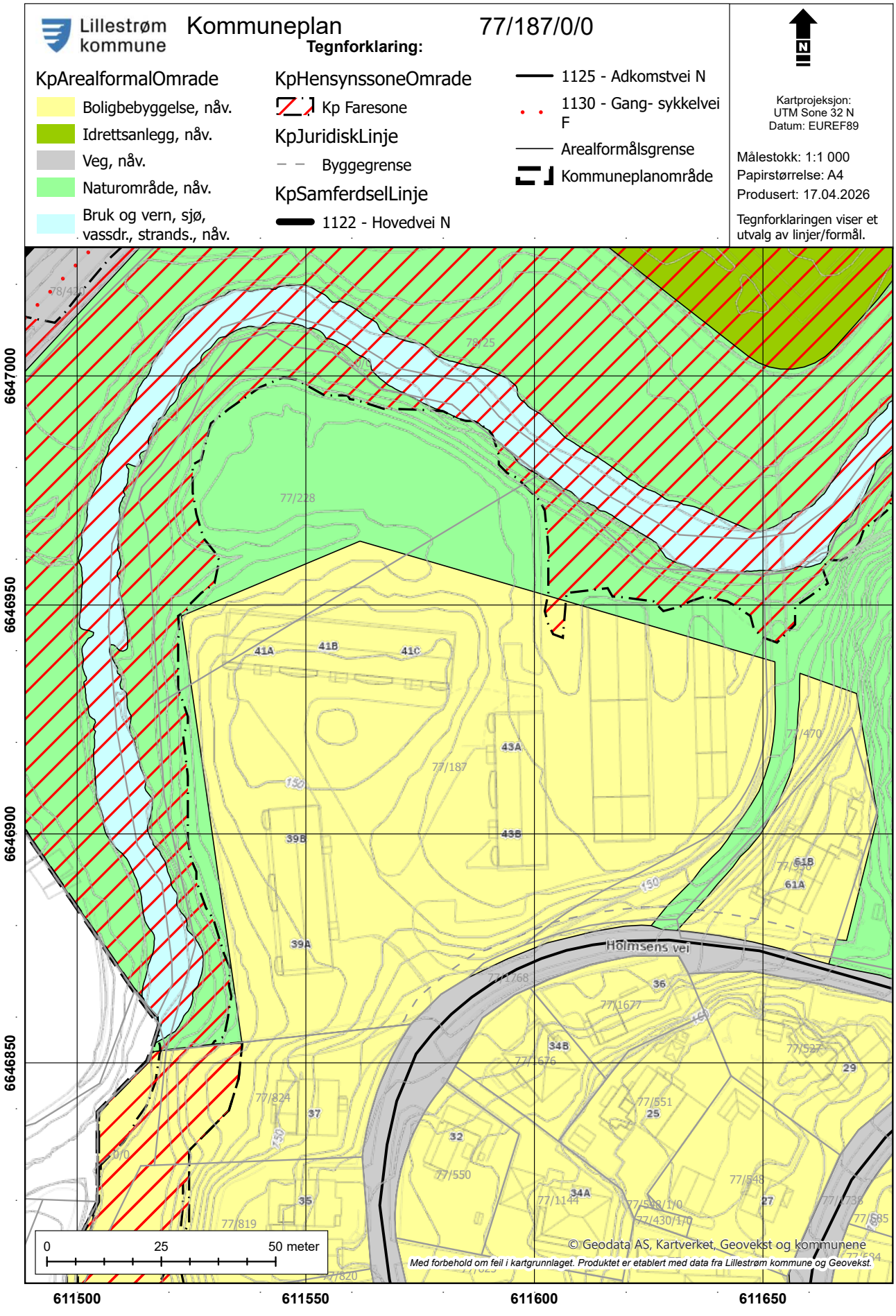
§ 8 Rekkefølgebestemmelser
8.1 Estetikk- og utomhusplan skal behandles i Hovedutvalg for teknisk sektor før første igangsettingstillatelse kan gis.

8.2 Forurensing i grunnen
Før det kan gis rammetillatelse for felt o_I1, skal grunnen undersøkes med hensyn til mulige forurensninger.

8.3 Før det gis brukstillatelse til hallen med tilliggende parkeringsplasser skal park med ballbaner, tilhørende turveier og støyskjerm, samt bro med tilhørende turveger, være etablert.

8.4 Plan for vannforsyning, spillvann og overvann skal være godkjent før det gis rammetillatelse til flerbrukshallen.

Vedtatt den 11 / 12 20 13
Skedsmo kommunestyre, sak 36
Plansjef


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
77/187/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647000
6646950
6646900
6646850
611500
611550
611600
611650
Holmsens vei
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Velkommen til

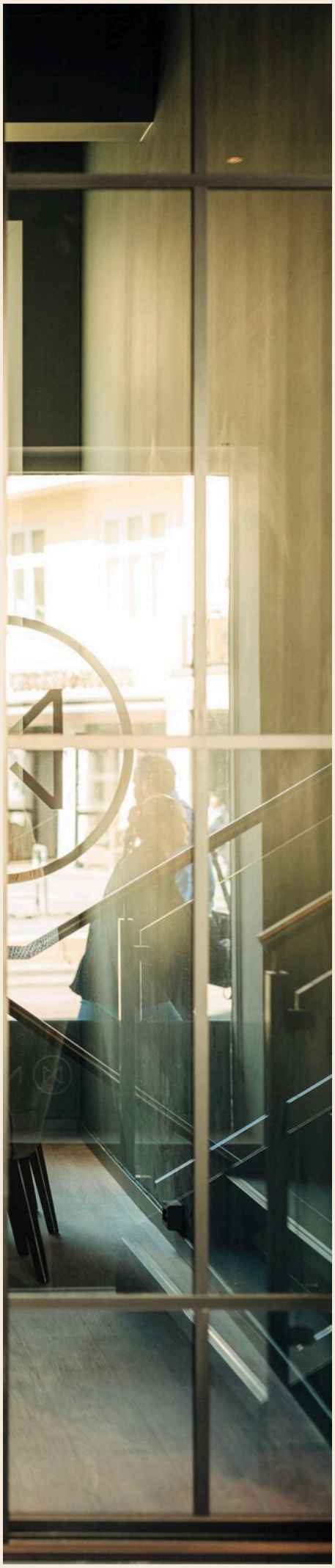
Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmsens vei 39B 1467 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 187 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

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