NORDVIK

Stasjonsveien 10

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stasjonsveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Tilstandsrapport
34	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sentral og romslig 3-roms leilighet vis á vis Strømmen Storsenter. Overbygget balkong - Garasjeplass - Heis - Sentralt

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**111 510,-**
Totalpris	**4 529 463,-**
Fellesgjeld	**17 953,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 312,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

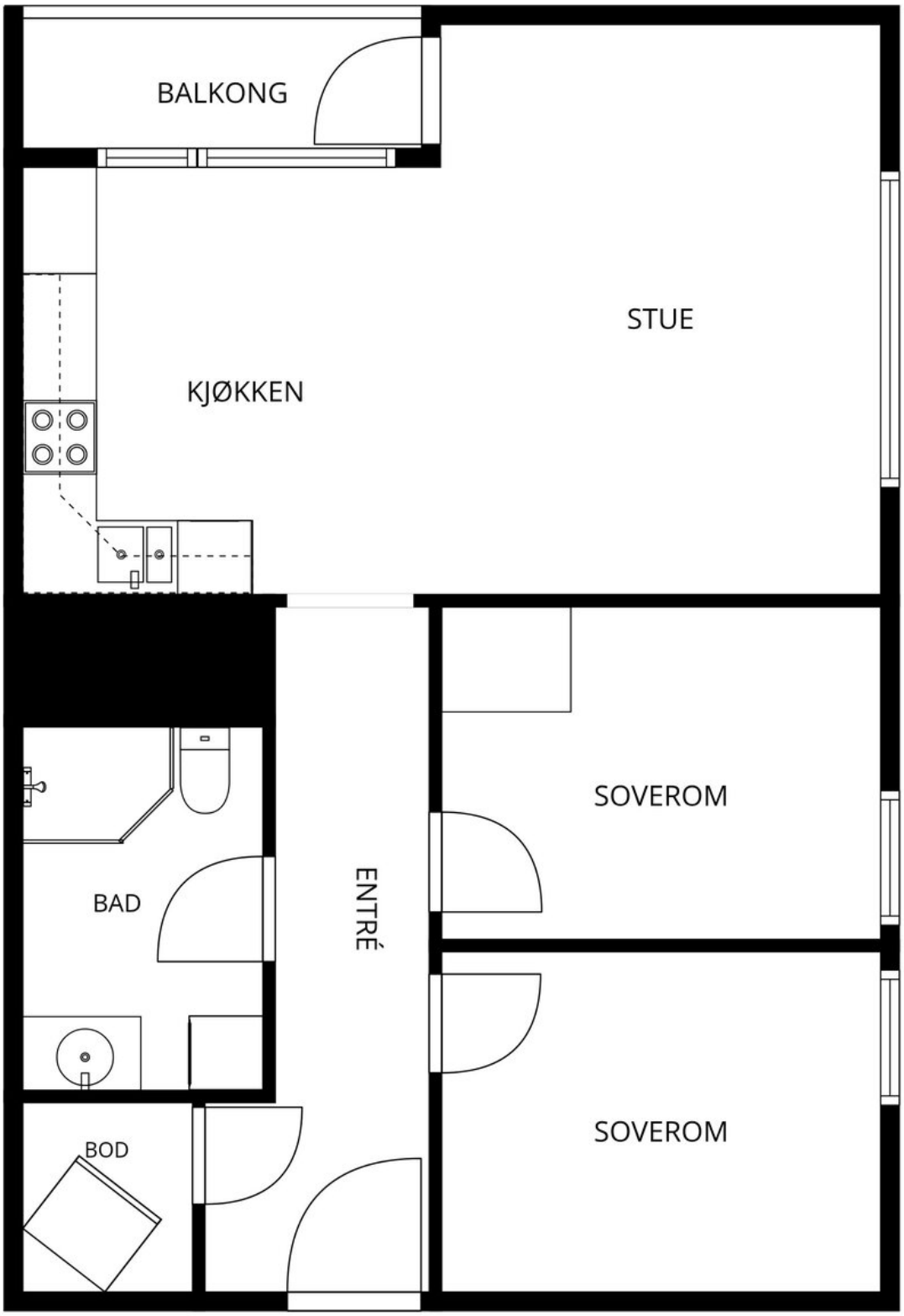
Velkommen til Stasjonsveien 10!
En praktisk og innholdsrik 3-roms leilighet med sentral beliggenhet rett ved Strømmen Storsenter. Leiligheten består av en entré, lys stue med plass til både spise- og sofagruppe, kjøkken, flislagt baderom og to soverom av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm, og beboerne har i tillegg tilgang til felles takterrasse.

I tillegg til den sentrale beliggenheten, er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Kort gangavstand til buss og tog sørger for enkel pendling til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen.

To boder
Meny i samme bygg
Strømmen Storsenter rett over veien
Garasjeplass

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0204/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stasjonsveien 10, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 110, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Jan Erik Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
17 953,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 417 953,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
110 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 529 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 542 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bod, to soverom, kjøkken, stue, baderom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-I 67 kvm: Entré, bod, to soverom, kjøkken, stue, baderom
2. etasje TBA 4 kvm: Balkong

I tillegg disponeres:
Ekstern bod på ca. 5 kvm

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré
Velkommen inn i en praktisk entré med videre adkomst til leilighetens øvrige rom. Entréen har plass til møblement som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. For øvrig er leiligheten innredet med 3-stavs eikeparkett, malte veggflater og glatte, malte himlinger.

Stue
Stuen fremstår som leilighetens naturlige samlingspunkt, med mulighet for å innrede med både sofagruppe og tilhørende møblement. Her er det også plass til en hyggelig spiseplass, som legger til rette for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 4 kvm. Balkongen har steinheller på gulvet og gir en hyggelig uteplass med mulighet for utemøbler, hvor man kan nyte fine dager i sommerhalvåret. Sameiet har også felles takterrasse som kan benyttes av beboerne.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom over- og underskap er det montert fliser, som gir en praktisk overflate ved kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og oppvaskkum i stål, samt integrert kjøleskap. Videre er det installert vannstoppersystem og varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken. Kjøkkenet har avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Baderom
Leiligheten har et flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulvet, flislagte vegger og malt himling. Badet er praktisk innredet med vegghengt servant med heldekkende servant, vegghengt speil med overbelysning, toalett og dusjkabinett. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom
Leiligheten har to soverom som gir fleksible innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet kan innredes etter behov og egner seg som eksempelvis barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod og parkering
Leiligheten har en praktisk innvendig bod som gir gode muligheter for oppbevaring. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 4,7 kvm i felles kjeller, med ytterligere plass til oppbevaring av for eksempel sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg under A- og B-bygg.
Garasjeplassen er knyttet til leiligheten via seksjoneringsbegjæringen.
Garasjeplass kan ikke leies ut til noen som ikke bor i sameiet.

Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med salg av leiligheten ble det oppdaget sprekker i fugene og løse gulvfliser (3stk) langs vegg i dusjsonen på badet. Jeg kjente ikke til dette fra tidligere.
Flisleggerfirmaet Flis Prosjekt AS ble kontaktet og utførte kontroll og utbedring 12.10.2026, rett etter at skaden ble oppdaget. Ved kontrollen ble flisene demontert. Det var smøremembran under flisene, og membranen på gulv og i overgangen mot vegg var i god stand. Noe membran hadde løsnet der flisene hadde løftet seg. Det ble ikke observert fukt. Flisene lå tett inntil veggen, noe som kan ha forårsaket at de løftet seg. Gammelt flislim ble fjernet og ny membran påført i to strøk. Flisene ble kappet til med avstand til vegg, lagt på nytt og fuget, med bevegelsesfuge mot vegg. Arbeidet er dokumentert i en KS-rapport.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg fikk ikke en slik dokumentasjon når jeg kjøpte leiligheten. Men rapporten fra Flislegger viser at det er smøremembran på gulv og vegg der flisene ble demontert. Og det er slukmansjett på badet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten datert 23.09.2026.

Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.
Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Vinduer og dører:
Leiligheten har 2-veis innadslående vinduer av malt treverk med 2-lags isolerglass fra byggeårene.
Leiligheten har brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull. Det er fabrikkmalte fyllingsdører i leiligheten.

Balkong/terrasse:
Leiligheten har balkong med steinheller på gulvet.

Innvendig:
Leilgheten har 3-stavs eiekeparkett fra byggeårene.
Vegger og himlinger består av malte glatte flater.
Våtrom med flislagt gulv og vegger, malt himling.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige synlige avløpsrør er av PP plastrør. Bereder er montert i kjøkkenbenk.

Luftbehandling:
Det er naturlig ventilasjon via lufteluker i vegg. Våtrommet har avtrekksventilasjon.
kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Elkraft:
Elskapet er plassert i boden. Skapet har automatsikringer.
Leiligheten har brannvarsling og slukkerutstyr.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ytterdører:
Det er påvist at inngangsdøren subber i karm ved åpning og lukking.

Overflater (gulv):
Parketten har noe alders- og bruksslitasje.

Innvendig dører:
Dør til soverom tar i karme ved åpning lukking, terskelen til baderomsdøren er sprekt.

Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Baderom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det ble under befaringen registrert fliser som hadde løsnet på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet. Eier har fått utbedret dette med påfølgende dokumentasjon på arbeidene gjort i forhold til avviket.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og persienner, taklampe på kjøkken, hyller, vegghengt tv på soverom.
- Gardinstang følger med.

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

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

Adgang til utleie

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

Boligen benyttes i dag som en utleiebolig.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 312,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet: Drift og vedlikehold, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett og trappevask.

Internettet som er inkludert i fellesutgiftene har lav hastighet. Den enkelte kan selv bestille og betale for høyere hastighet via Telenor.

Sameiet opplyser at det planlegges utskifting av taktekking i 2027. Det er per i dag ikke inngått endelig kontrakt for arbeidene. Det må påregnes økning i felleskostnader og fellesgjeld, avhengig av den enkelte seksjons sameiebrøk.

Utover dette er det ikke opplyst om større planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter. Det utføres løpende vedlikehold i tråd med sameiets budsjett og vedlikeholdsplan.

Eventuelle fremtidige endringer i felleskostnadene vil blant annet kunne påvirkes av prosjektet knyttet til ny taktekking, samt utviklingen i kommunale avgifter, forsikringskostnader og øvrige driftsutgifter. Sameiet opplyser at det per i dag er knyttet usikkerhet til dette.

Kjøper må være medlem av OBOS ved overtakelsestidspunktet. Innmelding koster kr. 300,- medlemskap koster kr. 200 per år,-.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å tegne avtale om strøm og ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 981 521,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 926 085,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Strømmen Park II, orgnr. 986378138

Om sameiet
Sameiets navn er Strømmen Park II. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14.05.2003. Sameiet består av tre bygninger som inneholder en næringsseksjon og 106 boligseksjoner, med adressene Stasjonsveien 8-10-12-14-16 og Holmsens vei 64-66-68-70. En seksjonseier kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.
Forretningsførsel utføres av OBOS.
Sameiet har selskapslokale som kan leies.

Økonomi
Felleskostnadene fordeles i hovedsak etter sameierbrøk, mens enkelte kostnader fordeles likt mellom seksjonene. Styret vedtok å øke felleskostnadene fra januar 2026. Økningen utgjorde i underkant av 5 % og ble begrunnet med generell kostnadsvekst og usikkerhet knyttet til blant annet kommunale avgifter.

Sameiet opplyser at det planlegges utskifting av taktekking i 2027. Det er per i dag ikke inngått endelig kontrakt for arbeidene. Det må påregnes økning i felleskostnader og fellesgjeld, avhengig av den enkelte seksjons sameiebrøk.

Utover dette er det ikke opplyst om større planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter. Det utføres løpende vedlikehold i tråd med sameiets budsjett og vedlikeholdsplan.

Eventuelle fremtidige endringer i felleskostnadene vil blant annet kunne påvirkes av prosjektet knyttet til ny taktekking, samt utviklingen i kommunale avgifter, forsikringskostnader og øvrige driftsutgifter. Sameiet opplyser at det per i dag er knyttet usikkerhet til dette.

Vedlikehold
Tak
Det har vært enkelte mindre lekkasjer fra reposområdet, og deler av membranen skal utbedres. Dette må ses i sammenheng med sameiets planer om fremtidig utskifting av taktekkingen.

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

Planlagte malearbeider
Foreløpig er det for våren planlagt malearbeider på sameiets gavlvegger mot Holmsens vei.

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

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

Nødlys i garasjen er byttet ut med lamper/batterier med lengre varighet.

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

Tette avløp C-blokka
Sameiet opplyser at det har vært enkelte utfordringer knyttet til avløp og overvann i C-blokka. Det er gjennomført spyling og nødvendige utbedringstiltak, og forholdene er fulgt opp av sameiet.

Teppe svalgang i C-blokka er byttet.

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

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

Renovasjon - Avfallsbrønnene
Sameiet opplyser at avfallsløsningen fungerer tilfredsstillende. Det har ved enkelte anledninger vært kapasitetsutfordringer i forbindelse med høytider og forsinket tømming, men forholdet anses håndterbart gjennom normal bruk og god kildesortering.

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

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

Nabovarsel
Det er mottatt nabovarsel fra Skogveien 21 (tidligere bedehuset) vedrørende etablering av rømningsvei og overbygg over inngangsparti. Styret hadde ingen innvendinger til tiltaket og opplyser om et godt naboforhold til eiendommens brukere.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 953,-pr. 21.09.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208103091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 1 912 208,-
Andel av saldo: 17 953,26,-
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 566,- pr. 31.12.2025

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

Megler kan kontaktes for å tilsendt kopi av regnskapet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnen minimum 1-2 ganger per år.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8652902

Tomt

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

Tomtestørrelsen er bekreftet gjennom matrikkelkart levert av Lillestrøm kommune.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plen og prydbusker. Det er tilgang til et flott felles atrium i plan to med hellelagte stier og beplantning samt sittegrupper.

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

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

Områdebeskrivelse

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

Dagligvarehandelen kan man gjøre ved å ta heisen ned til Meny. I tillegg ligger Rema 1000, Coop Extra eller Kiwi innenfor få minutter gange fra leiligheten. Rett over veien finner du Strømmen Storsenter, som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Kort sagt, det meste av fasiliteter man trenger finnes rett i nærheten. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Triaden Storsenter

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Strømmen Storsenter som ligger i umiddelbar nærhet, kun 200 meter fra leiligheten. Strømmen togstasjon ligger ca. 500 fra leiligheten. Det tar ca. 25 minutter med toget inn til Oslo, og ca. 5 minutter til Lillestrøm hvor det går direktetog og flytog som tar deg til Oslo lufthavn og Oslo S på ca. 10 min. Med bil fra Strømmen tar det ca. 5 minutter med bil til Lillestrøm, ca. 15 minutter til Oslo S og ca. 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre med mye mer. Leiligheten ligger også i

nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. En kort sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, som er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer.

Sagdalen skole er en barneskole som har beliggenhet i Strømmen sentrum. Bråtejordet ungdomskole ligger sentralt plassert på Strømmen med kort avstand fra Strømmen stasjon.

Bebyggelse
Hovedsakelig blokkbebyggelse og næring.

Skoler og barnehager
Sagelva barnehage 0.6 km
Noahs Ark barnehage 0.9 km
Bårliskogen barnehage 0.9 km

Frydenlund skole og ressurssenter 0.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 0.9 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 2.5 km
Strømmen videregående skole 1.4 km
Lørenskog videregående skole 2.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.04.2007.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.03.2003, som stemmer overens med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan Holmsensvei 60 - Strømmen, vedtatt 28.09.2000.
eiendommen grenser til reguleringsplan for omkjøringsveg på strømmen, vedtatt 17.11.1999.

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lillestrøm kommune.

Leiligheten ligger i et kombinert nærings- og boligbygg midt i Strømmen sentrum, rett over gaten for Strømmen Storsenter.

Thon Gruppen har vedtatt å starte realiseringen av Strømmen Badeland og tilhørende sentrumsutviklingsprosjekt på Strømmen. Prosjektet er den videre utviklingen av det tidligere industriområdet mellom Strømmen stasjon og Strømmen Storsenter. Det er STØ Entreprenør som skal realisere prosjektet. Det er nå tegnet kontrakt for byggetrinn 2 og 3, som er første del av utbyggingen, mens badelandet ferdigstilles våren 2030. Byggetrinn 2 og 3 inneholder blant annet boliger, handelsarealer, næringsarealer, barnehage, kino, restauranter og parkeringsanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

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

3030/77/110/21:
04.08.1920 - Dokumentnr: 24 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 21 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:Glommen Træsliperi
PB. 2/33-634
Tinglyst 3. november 1909 på gnr 107 bnr 4
Overført fra: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1960 - Dokumentnr: 159 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

- Erklæring vedrørende om at undertegnede eier og hjemmelsinnehaver (A. P. Østby) av eiendommen Jernbanegata 18, gnr 77 bnr 110, overdrar for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan vedr. Jernbanegt. jf. bygningsklovens §46. Denne erklæringen tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

05.05.1978 - Dokumentnr: 2876 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

- Erklæring om at A/S Strømmens Værksted gir kommunen tillatelse til å etablere og benytte telefonkabel på eiendom gnr 77 bnr 202, som vist på tegning nr. 174-20, utarbeidet av Skedsmo ingeniørvesen og datert den 17.4.78, mot at kommunen dekker alle utgifter i forbindelse med etableringen og driften. Etableringen og evt senere reparasjoner og vedlikehold av anlegget skal skje uten ulempe for Strømmens Værksted. Ved ethvert inngrep på eiendommen forplikter kommunen seg til å sette eiendommen i samme stand som den var før inngrepet.

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

- Avtale mellom Skedsmo kommune og fremtidige eiere av nr 77 bnr 42 og 1199 i Skedsmo kommune (nå Lillestrøm), om hovedledninger for vann/avløp. Avtalen gir rett å blant annet anlegge og plikt til å drifte gangkulvert. Kommunen skal kunne utføre vanlig drift, vedlikehold og reparasjon av Holmsens vei med fortau, og ledningsanlegg for vann og avløp.

16.09.2002 - Dokumentnr: 16591 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

- Avtale mellom dagens (Akershus fylke v/vegsjefen i Akershus) og fremtidige eiere av gnr 77 bnr 42 og 1199 i Skedsmo kommune (nå Lillestrøm), gjeldende rett for gnr 77 bnr 42 og 1199 til å anlegge og rett og plikt til å drifte gangkulvert under fylkesveg 378.

14.05.2003 - Dokumentnr: 7616 - Erklæring/avtale, Seksjonering
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Heftelsene fra 1920 og 1930 er forsøkt innhentet av megler, men ikke oppdrevet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 39 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (Betaler for max 2 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Faktureres direkte(kr. 4 300,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 000,- 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 14.10.2026
- Tilstandsrapport, datert 23.09.2026
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører, datert 21.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 21.09.2026
- Kommuneplankart, datert 21.09.2026
- Matrikkelkart og -rapport
- Ferdigattest for eiendommen, datert 18.04.2007
- Byggemeldte tegninger av eiendommen, datert 17.03.2003
- 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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stasjonsveien 10, 2010 STRØMMEN LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 110, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22493-1171 **Eiendomsverdi ref nr:** PX5656

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS **Vår ref:** Roar Jødahl

Medlem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahltb@outlook.com
480 94 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2etg i boligblokk med flere boenheter.

Inneholder entrè, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Fra stue er det utgang til en balkong målt til ca 4m2.
Tilhørende til leiligheten er det en ekstern bod i felles kjeller målt til ca 4.7m2
Leiligheten har parkeringsplass i kjelleren.

Generell tilstandsbeskrivelse:
Leiligheten fremstår med gjennomgående alders- og bruksslitasje på bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner.
Flere komponenter har oppnådd eller overskredet forventet brukstid, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider samt utskiftning og modernisering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner.
Kjøper bør legge til grunn et oppgraderingsbehov for å oppnå dagens standard og redusere risikoen for følgeskader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Leiligheten har 2-veis innadslående vinduer av malt treverk med 2-lags isolerglass fra byggeårene.
Leiligheten har brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull. B30 DB40.
Leiligheten har balkong med steinheller på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Leilgheten har 3-stavs eiekeparkett fra byggeårene.
Vegger og himlinger består av malte glatte flater.
Det er fabrikkmalte fyllingsdører i leiligheten.
Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeårene uten fremlagt dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vanntett sjikt/membran er ukjent. Sluket er av plast. Det ble målt 17 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, komfyr, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og benkbereder. Komfyrvakt, er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.
Det er montert fliser på bakvegg mellom over og underskap.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige synlige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon via lufteluker i vegg.
Bereder er montert i kjøkkenbenk.
Elskapet er plassert i boden.
Skapet har automatsikringer.
Leiligheten har brannvarsling og slukkerutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

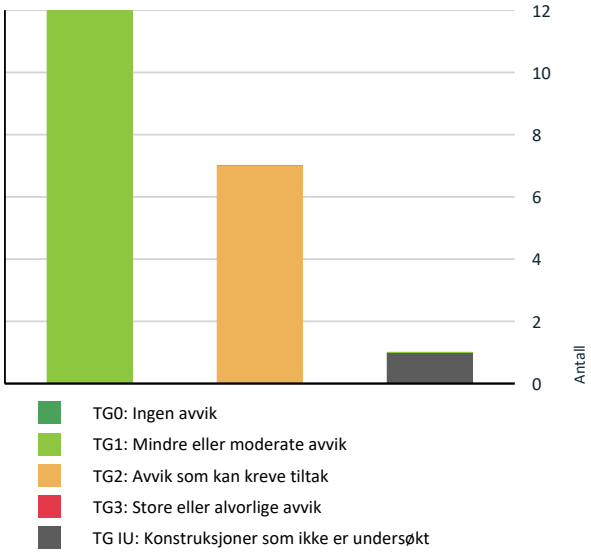
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Anvendelse
Boformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har 2-veis innadslående vinduer av malt treverk med 2-lags isolerglass fra byggeårene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull.
B30 DB40.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at inngangsdøren subber i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Døren må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har balkong med steinheller på gulvet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Leilgheten har 3-stavs eiekeparkett fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Parketten har noe alders- og bruksslistasje.

Konsekvens/tiltak
• Parketten har normal alders- og bruksslitasje. Overflatebehandling eller utskifting kan vurderes ved behov for å opprettholde ønsket utseende og funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig estetisk og har lav risiko for ytterligere skade.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger består av malte glatte flater.

Radon

Beskrivelse
Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav"
iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivået i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.

Konsekvensen av manglende målinger og ukjent radonsperre er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivået er for høyt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er fabrikkmalte fyllingsdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Dør til soverom tar i karme ved åpning lukking, terskelen til baderomsdøren er sprekt.

Konsekvens/tiltak
• Døren til soverom bør justeres for å sikre korrekt funksjon, og terskelen til baderomsdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre trygg bruk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert skadedyr under befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeårene uten fremlagt dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det ble under befaringen registrert fliser som hadde løsnet på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.
Eier har fått utbedret dette med påfølgende dokumentasjon på arbeidene gjort i forhold til avviket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales allikevel at det fortsettes med dusjkabinett for å unngå direkte vann på overflater.
Dette også på bakgrunn av alder generelt på badet.

TG2 settes for å belyse forholdet med at det er gjort en reparasjon på gulvet og generelt alderen på badet og øvrig membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt/membran er ukjent. Sluket er av plast. Det ble målt 17 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Sluk på badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, komfyr, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og benkbereder. Komfyrvakt, er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det
anbefales at dette monteres.
Det er montert fliser på bakvegg mellom over og underskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.



Vannfordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av PP plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskapet er plassert i boden.
Skapet har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Elskapet er plassert i boden.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannvarsling og slukkerutstyr.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

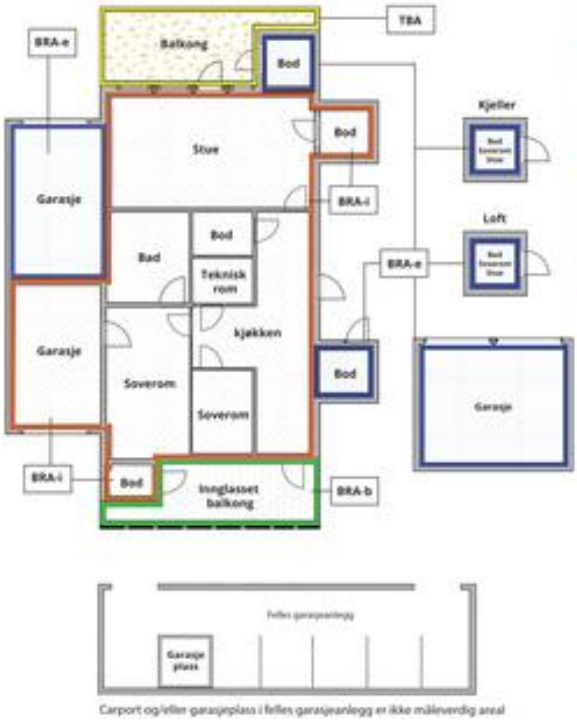
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67	5		72	4
SUM	**67**	**5**			**4**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bod, soverom, soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	110		1	6966 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stasjonsveien 10

Hjemmelshaver
Pedersen Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Det er felleseiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
KS-dokumentasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Erik Pedersen	9578-5995-4-2366858	2026-10-14 20:44:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
65-0204/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stasjonsveien 10, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jan Erik Pedersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2022

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med salg av leiligheten ble det oppdaget sprekker i fugene og løse gulvfliser (3stk) langs vegg i dusjsonen på badet. Jeg kjente ikke til dette fra tidligere. Flisleggerfirmaet Flis Prosjekt AS ble kontaktet og utførte kontroll og utbedring 12.10.2026, rett etter at skaden ble oppdaget. Ved kontrollen ble flisene demontert. Det var smøremembran under flisene, og membranen på gulv og i overgangen mot vegg var i god stand. Noe membran hadde løsnet der flisene hadde løftet seg. Det ble ikke observert fukt. Flisene lå tett inntil veggen, noe som kan ha forårsaket at de løftet seg. Gammelt flislim ble fjernet og ny membran påført i to strøk. Flisene ble kappet til med avstand til vegg, lagt på nytt og fuget, med bevegelsesfuge mot vegg. Arbeidet er dokumentert i en KS-rapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som punkt 1.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg fikk ikke en slik dokumentasjon når jeg kjøpte leiligheten. Men rapporten fra Flislegger viser at det er smøremembran på gulv og vegg der flisene ble demontert. Og det er slukmansjett på badet.

---

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?

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0204/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Erik Pedersen	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Jan Erik Pedersen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	stasjonsveien 10
Postnr	2010
Sted	Strømmen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	110
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1350332
Dato	20.01.2022



Innmeldt av	Martin Eilertsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: stasjonsveien 10	Gnr: 77
Postnr/Sted: 2010 Strømmen	Bnr: 110
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr:	Festenr:
Dato: 20.01.2022 08:48:33	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1350332	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Martin Eilertsen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Stine Eriksson Dyver
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: s.dyver@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0204/26 . Vår ref.: 2037-1-001 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Strømmen Park Ii
Organisasjonsnr:	986378138
Seksjonseier:	Pedersen, Jan Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	001
Adresse:	Stasjonsveien 10, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	77
Bnr.	110

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8652902.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2023. Tidligere forretningsfører er MYHRERS RTB AS. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Garasje: Hver boligseksjon disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg under A- og B-bygg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208103091
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 912 208,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 312,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	997,00	
Felleskostnader brøk	2 315,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 504,-
Annen formue:	13 566,-
Gjeld:	19 350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208103091
Restsaldo:	17 953,26
Kapitalkostnader:	286,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 953,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjarne Sigurd Haugstad, e-post: strommen-park-ii@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2037
SAMEIET STRØMMEN PARK II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STRØMMEN PARK II

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STRØMMEN PARK II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Bjarne Haugstad foreslås.

Forslag til vedtak

Bjarne Sigurd Haugstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

- Vanja Sortnes
  Gjenvalg, for 2 år

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling 2026.pdf

Sak 7

Endring av ordensregler; forbud mot bruk av engangsgrill.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring i sameiets ordensregler. Nåværende tekst:

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR STYREPERIODEN 24.4.2025 TIL 23.4.2026

TILLITSVALGTE

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

Styret:

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

Valgkomite:

Leder Bjørn Aspel
Medlem Harald Knapskog
Medlem Anne Birkeli

Selskapslokalet:

Bestyrer Ingrid Fjeldsgaard

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

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

Tom Engebretsen er vår tekniske hovedkontakt.

SAMEIETS EIENDOM

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

REGNSKAPS- OG FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er SLM revisjon, Lillestrøm.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLD

Vaktmestertjenester utføres av Frode Gran Vaktmestertjenester AS.

Renhold av fellesarealene utføres av renholdsbyrået Trappevask AS.

ANSATTE / ARBEIDSMILJØ / HMS

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

Brannvarsling

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

FORSIKRING

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

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

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

Sameiet har også ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

STYRETS ARBEID I PERIODEN

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

Økonomi

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

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

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

Norgespris

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

TV-anlegg/bredbånd

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

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

Banktjenester

Sameiet bruker OBOS-banken.

Egenkapital

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

Økonomisk status

Styret anser at sameiet fortsatt har en sunn økonomi.

Vedlikehold i perioden

Tak

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

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

Øvrig vedlikehold

Malearbeider

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

Gavlvegg syd på blokk C

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

Planlagte malearbeider

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

Nytt gulvbelegg

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

Elektriske døråpnere

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

Nødlys i garasjen

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

Elbillader

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

Lading av elsparkesykler

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

Tette avløp C-blokka

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

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

Teppe svalgang i C-blokka

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

Fettsøl i garasjen

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

Skade på terrassedekke øverste etasje

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

Skade på ventilasjonskanal

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

Renovasjon

Avfallsbrønnene

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

Konteiner

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

Dugnad

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

ANNET

Brannklokker

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

Sølv- og skjeggkre

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

Pipeløp ikke registrert

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

Skogveien 21, nabovarsel (tidligere Bedehuset)

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

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

Parkeringsoblater gjesteparkering

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

Selskapslokalet har vært leid ut fire ganger i 2025.

Styrets dialog med seksjonseierne og beboerne

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

Til årsmøtet i Sameiet Strømmen Park II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 16.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
16.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

16.03.2026 15:41:23

Signaturmetode

BankID (NO)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lillestrøm, 09.03.2026
Styret i Sameiet Strømmen Park II

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

Beate Lill Dragseth/s/ Hans Halse/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

Sameiet Strømmen Park II

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

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

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

Strømmen februar 2026

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

Anne Birkeli Bjørn Aspel Harald Knapskog

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET STRØMMEN PARK II

Organisasjonsnummer: 986378138
Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Velferden, Stasjonsveien 66, 2010 Strømmen, Registrering av møtedeltagere fra kl 18.30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Bjarne Haugstad foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjarne Sigurd Haugstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Arne Aspel er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Else-Beth Lindstad
Beate Dragset
Hans Halse

Følgende stilte til valg:
Else-Beth Lindstad
Beate Dragset
Hans Halse

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vanja Sortnes

Følgende stilte til valg:
Vanja Sortnes

7. Endring av ordensregler; forbud mot bruk av engangsgrill.

Endring i sameiets ordensregler. Nåværende tekst:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt.

Under en orientering på årsmøtet i sameiet Strømmen Park II 23.4.2026 ble flg spørsmål reist:

1. Har kostnadene for heisdrift gått opp eller ned etter at nye heiser ble installert i 2019?

2. Bygningsfondet; finnes det fortsatt som en egen konto, og betaler Thon for sin del (28%) ?

3. Vask av avfallsbrønnene, hvem initierer dette, og hvem betaler? Kanskje ROAF?

4. Feiing av pipene fra toppetasjene, hvem initierer det, styret, eierne det gjelder, eller brannvesenet?

Styret må avklare disse punktene.

Flg ble valgt til valgkomiteen:

Peder Scheie

Svein Lindstad

Anne Birkeli fortsetter, nå som leder.

Hans Halse
styrets sekretær

Sameiet Strømmen Park II

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

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

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

Strømmen februar 2026

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

Anne Birkeli Bjørn Aspel Harald Knapskog

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STRØMMEN PARK II BA

Endret på ordinært årsmøte 24.04.2025

Med to vedlegg

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

2: ordensregler, endret på ordinært årsmøte 23.04.2024

1. Navn og opprettelse

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

2. Eiendommen

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

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

Ved salg eller bortleie skal vedtekter og husordensregler vedlegges kontrakten.

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

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

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

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

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

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

Refererer til årsmøtevedtak 2015.

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

4.2 Midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene

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

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

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

Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Følgende seksjoner har eneretter:

4.2.1 Boligeierne har midlertidig enerett til å bruke

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

4.2.2 Eierne av næringsseksjonen har midlertidig enerett til

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

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

4.3 Husordensregler

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

4.4 Kameraovervåkning

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

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1 Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

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

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4 Vedlikeholdsfond – påkostningsfond

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

6. Fordeling av felleskostnadene

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

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

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

7. Ansvar utad

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

8. Lovbestemt panterett

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

9. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5 Ugildhet i årsmøter

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

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

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

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

10.2 Valg av styret

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

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

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

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

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

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

11. Mindretallsvern

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

12. Forretningsfører og funksjonærer

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

13. Regnskap og revisjon

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

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

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

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

14.2 Krav om fraskrivelse (utkastelse)

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Strømmen Park II BA

I dette vedlegget fastsettes fordeling av felleskostnadene i sameiet.

Behandlet på årsmøtet 23.04.2024

Hovedprinsipp for fordeling

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

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

1 Følgende kostnader fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøkene

2.1 Fordeling mellom næringsdel og boligdel.

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

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

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

24.04.2025

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet Strømmen Park II BA

Ordensregler

Behandlet på årsmøtet 23.04.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet Strømmen Park II BA

Ordensregler

Behandlet på årsmøtet 23.04.2024, sist oppdatert på ordinært årsmøte 23. 04.2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/7419

Tiltakshaver (navn og adresse)

Olav Thon
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg – Komb. Bolig der bolig > annet areal
Strømmen Park II – Bygg A og B
Stasjonsveien 8, 10, 12, 14 og 16
Holmsens vei 66, 68 og 70

Spesifikasjon

Gnr: 77	Bnr: 110	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²	BRA(bolig, hoveddel) 8.129 m² BRA(næring+b.garasje) 6.654 m²	BRA(bolig, tilleggsdell) 1.937 m²	BRA: 16.720 m²

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak
DS 01/530	09.08.01	Rammetillatelse
DS 01/725	14.11.01	Igangsettingstillatelse I
DS 02/068	31.02.02	Igangsettingstillatelse II
DS 02/232	15.05.02	Igangsettingstillatelse III
DS 02/497	22.08.02	Igangsettingstillatelse resterende arbeider
DS 03/715	31.10.03	Endring av igangsettingstillatelse – vindfang
	27.03.03	Midlertidig brukstillatelse
	30.09.03	Foreløpig brukstillatelse for tørrkjøleanlegg, varemottak og gangkulverter
	29.10.03	Midlertidig brukstillatelse – heis til forretning

Kontrollerklæring / Dato	
ØIE AS (3 stk.)	09.02.05
Romerike oppmåling AS	09.02.05
Ole M. Almeli AS	07.02.05
Seierstad Pelemaskiner AS	07.03.03
A.Halvorsen & Sønn AS	11.01.05
Oslo Ventilasjonsservice AS	11.01.05
Murmester Rolf Holm	07.03.03
Strømmen Keramiske Håndverk AS	08.02.05
Icopal Tak Øst AS	07.03.03
Firesafe AS	10.02.05
Stålsystemer AS	08.02.05
ESMI AS	11.01.05
Reber Schindler Heis AS (6 stk.)	27.03.03
Intercool as	09.02.05
Alfa Olis Gass & VVS AS	ingen dato

Sluttkontroll / Dato
09.02.05

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Hille Melbye Arkitekter AS, datert 09.02.05

- 18.04.2007

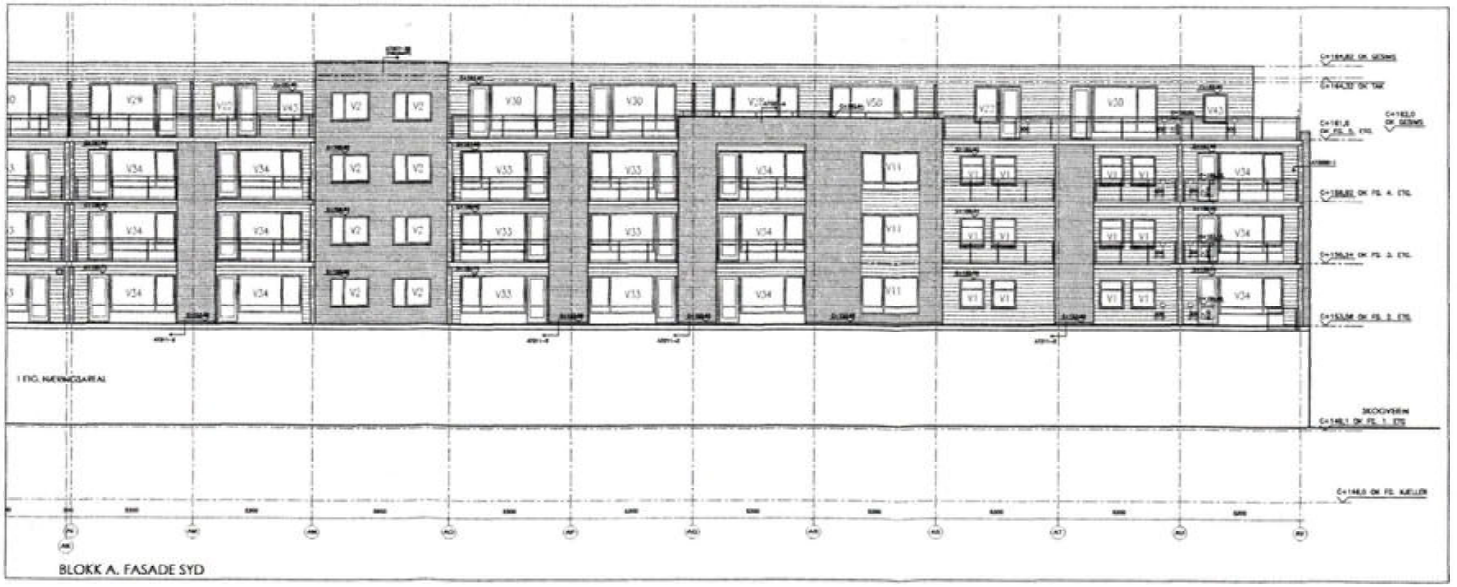
Sead Resulbegovic
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Hille Melbye Arkitekter AS	Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



BLOKK A, FASADE SYD



BLOKK A, FASADE SYD

HENVISNINGER:

DETALJSNITT TEGLFASADER, A 7303

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. MAR 2003
Bilag nr.
Sak nr. DS 03/148

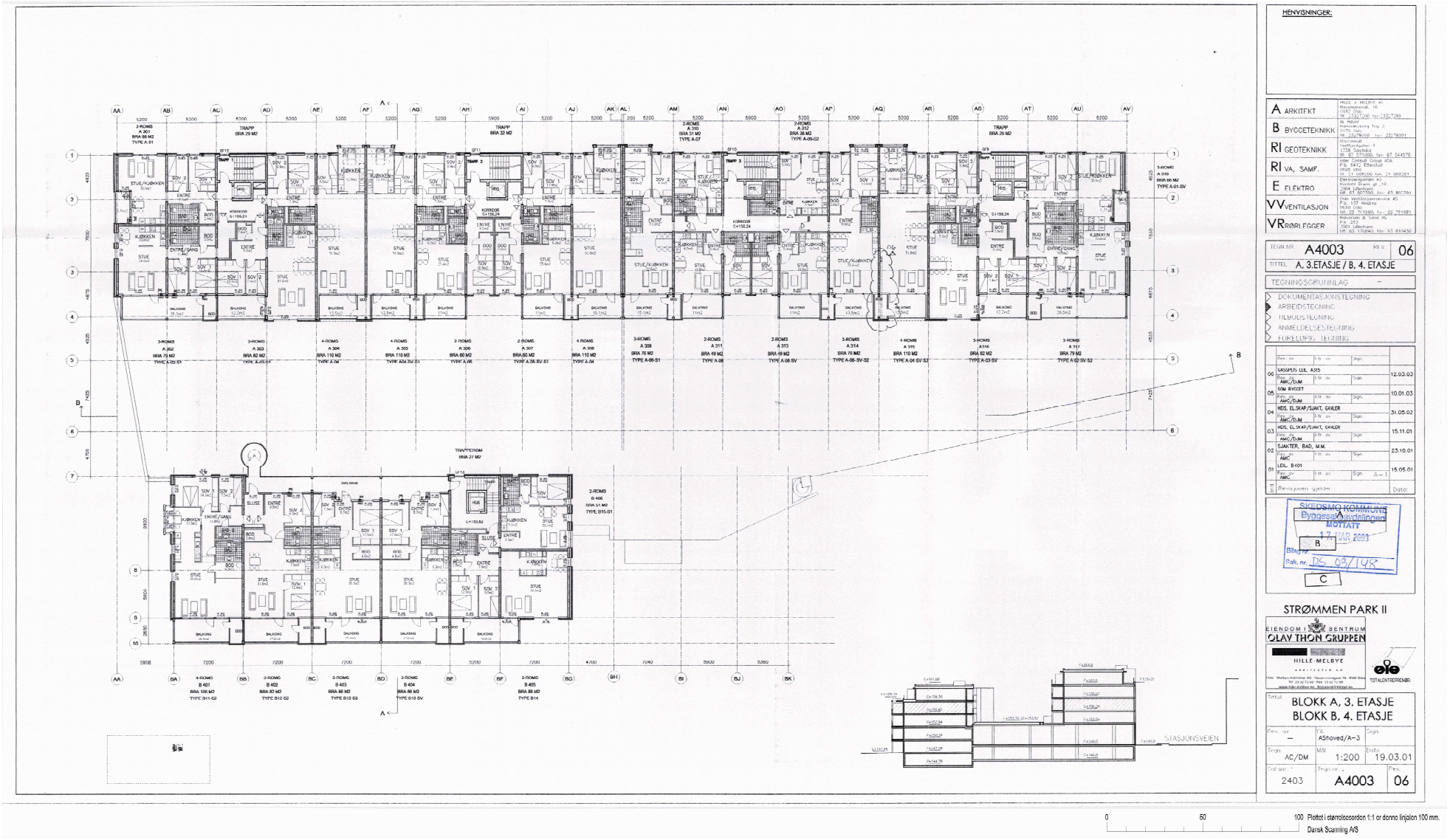
A ARKITEKT	
B BYGGETEKNIKK	
RI GEOTEKNIKK	
RI VA, SANIT.	
E ELEKTRO	
VV VENTILASJON	
VR RØRLEGGER	

PROSJEKT A5403 REV. 03

TITTEL BLOKK A, FASADE SYD

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORHÅNDS- TEGNING



HENVISNINGER:

A	ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Haavet 16 0187 Oslo Tlf 23327200 fax 23327299
B	BYGGETEKNIKK	AL Project Hammersborg Torg 3 0179 Oslo Tlf. 22678000 fax 22678001
RI	GEOTEKNIKK	Grunnlaget Vestfjordgaten 4 1338 Sandvika Tlf. 67 571000 fax 67 544576
RI	VA, SAMF.	Inter Consult Group ASA P.b. 6412 Etterstad 0605 Oslo Tlf. 23 000200 fax. 23 000201
E	ELEKTRO	Elektroingeniørene AS Nordahl Bruns gt. 10 0364 Lillestrøm Tlf. 63 807560 fax. 63 807561
VV	VENTILASJON	Oslo Ventilasjonsservice AS P.b. 137 Nordstu 0510 Oslo Tlf. 22 701400 fax. 22 701081
VR	RØRLEGGER	Mohnsens & Sønn AS P.b. 253 2001 Lillestrøm Tlf. 63 170040 fax. 63 810450

TEGN NR	A4003	REV	06
TITTEL	A, 3.ETASJE / B, 4. ETASJE		

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

	Rev. av	Kn. av	Sign.	
06	GASSPEIS LEIL. A303 Tegn. AMC/DJM	Kn. av	Sign.	12.03.03
05	SOM BYGGET Tegn. AMC/DJM	Kn. av	Sign.	10.01.03
04	HDS. ELSKAP/SJAKT, GAVLER Tegn. AMC/DJM	Kn. av	Sign.	31.05.02
03	HDS. ELSKAP/SJAKT, GAVLER Tegn. AMC/DJM	Kn. av	Sign.	15.11.01
02	SJAKTER, BAD, M.M. Tegn. AMC	Kn. av	Sign.	23.10.01
01	LEIL. B401 Tegn. AMC	Kn. av	Sign. A – 1	15.05.01
	Revisjonen gjelder			Dato:

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17 JUN 2003
Bilag nr. B
Sak. nr. DS 03/148
C

STRØMMEN PARK II

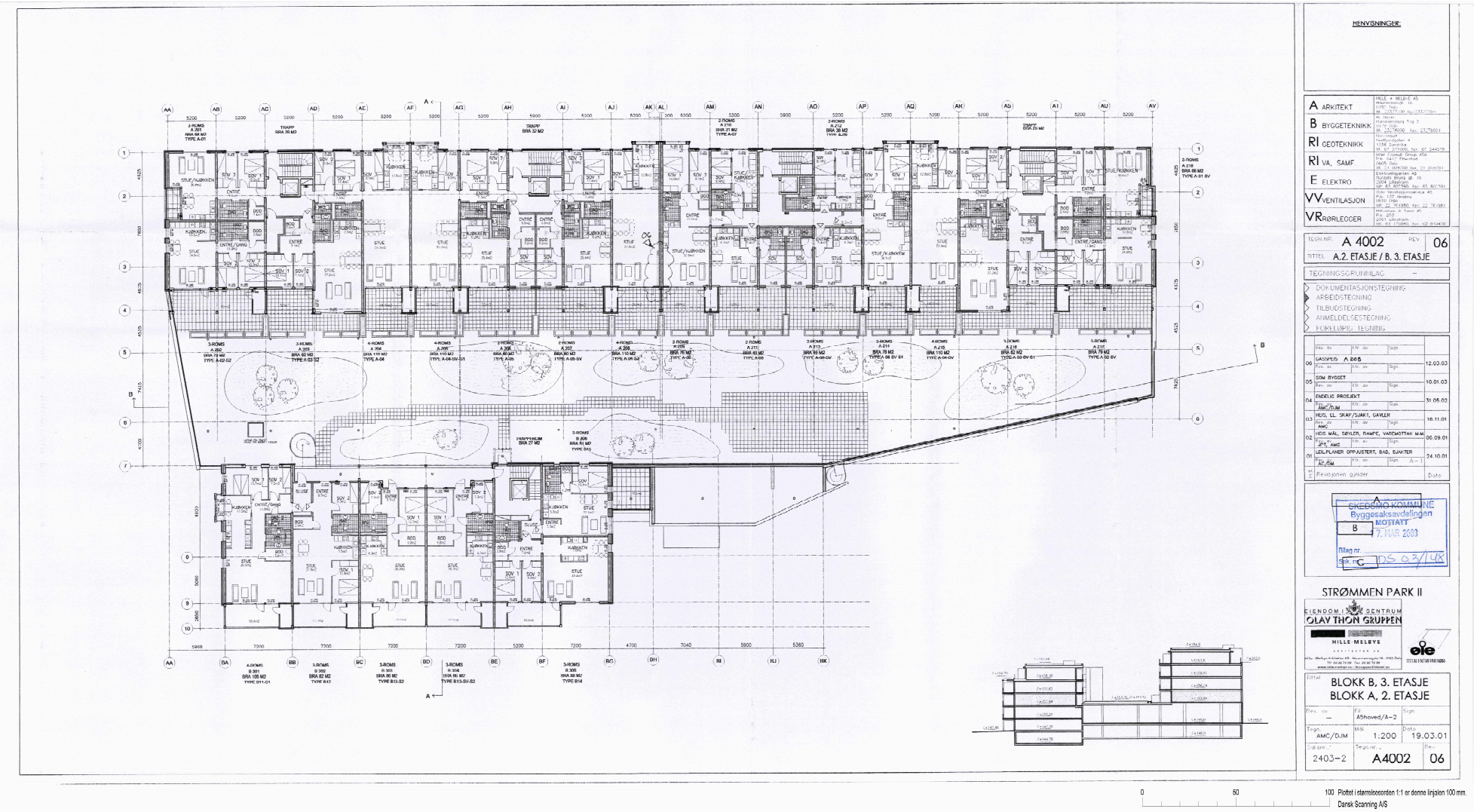
EIENDOM I SENTRUM
OLAV THON GRUPPEN

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

TOTALENTREPRENØR

Tittel	BLOKK A, 3. ETASJE BLOKK B, 4. ETASJE		
Rev. nr.	–	Fil.	AShoved/A–3
Sign.			
Tegn.	AC/DM	M/N	1:200
Dato	19.03.01		
Sol.anr.	2403	Tegn.nr.	A4003
Rev.	06		

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



HENVISNINGER:

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS
B BYGGETEKNIKK	
RI GEOTEKNIKK	
RI VA, SAMF	
E ELEKTRO	
VV VENTILASJON	
VR RØRLEGGER	

TEGN.NR: A 4002 REV: 06

TITTEL: A.2. ETASJE / B. 3. ETASJE

TEGNINGSGRUNNLAG: –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Rev.	Kontr. av	Sign.	
06	GASSPEIS A 205		12.03.03
05	SOM BYGGET		10.01.03
04	ENDELIG PROSJEKT		31.05.02
03	HEIS, EL. SKAP/SJAKT, GAVLER		16.11.01
02	HEIS MÅL, SKYLER, RAMPE, VARDMOTTAK M.M.		06.09.01
01	LEILIGHETSPLANER OPPJUSTERT, BAD, SJAKTER		24.10.01

Rev. av: AC/DM | Kontr. av: | Sign. A–

Revisjonen gjelder: Dato:

A
B
Bilag nr.
Sak nr.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. MAR 2003
DS 03/UK

STRØMMEN PARK II

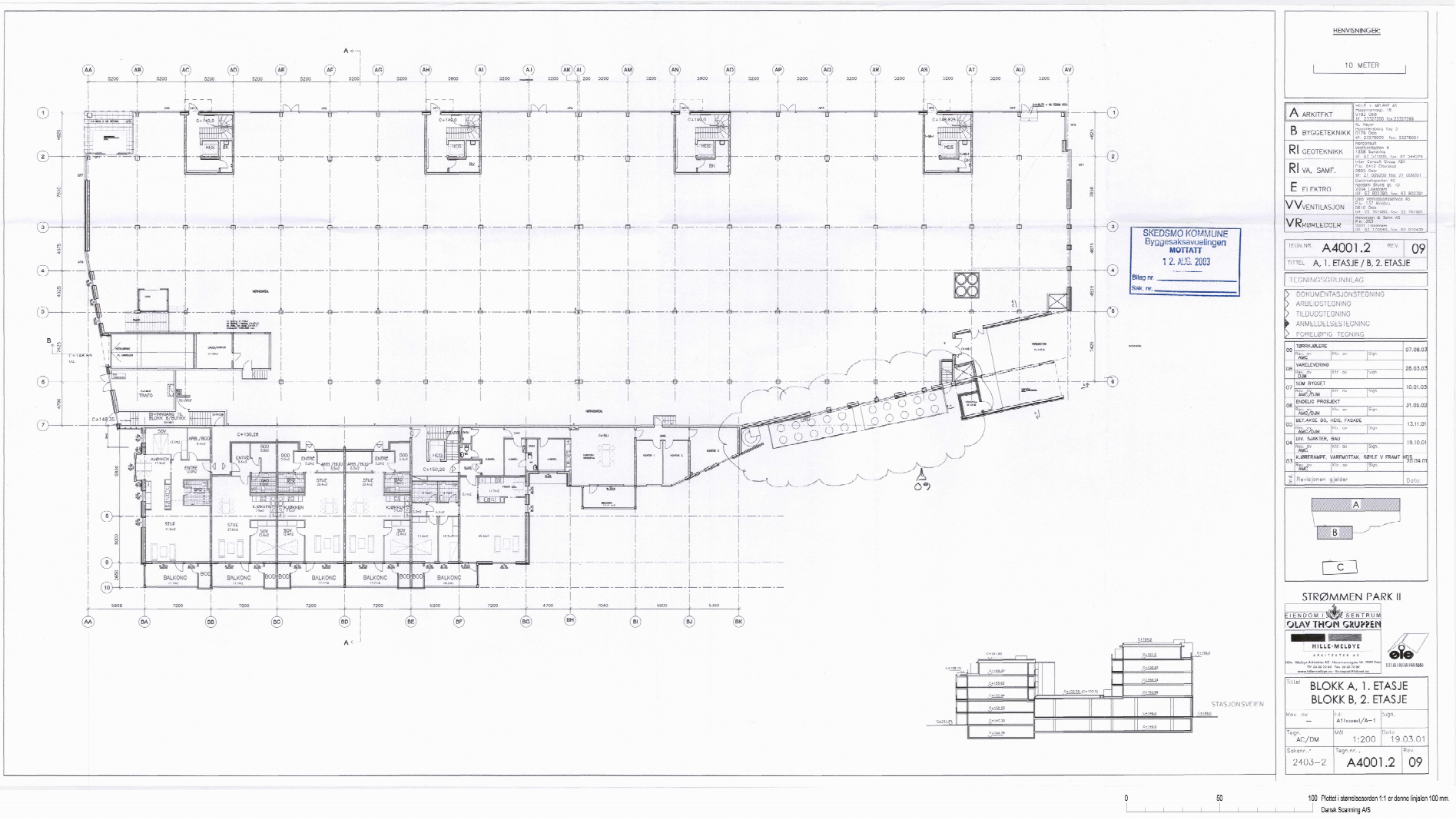
EIENDOM I SENTRUM
OLAV THON GRUPPEN

HILLE MELBYE

Tittel: BLOKK B, 3. ETASJE
BLOKK A, 2. ETASJE

Rev.	Fil	Sign.
–	A5hoved/A–2	
Tegn. AMC/DJM	Mål 1:200	Dato 19.03.01
Oppdr.: 2403–2	Tegn.nr. A4002	Rev. 06

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


SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
12. AUG. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.
HENVISNINGER:
10 METER
A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
RI GEOTEKNIKK
RI VA, SAMF.
E ELEKTRO
VV VENTILASJON
VR KJØLEANLEGG
TEGN.NR. A4001.2 REV. 09
TITTEL A, 1. ETASJE / B, 2. ETASJE
TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
TØRRKJØRE
VARSLEVERK
SUM BYGGET
ENDELIG PROSJEKT
BLT.AKSE, BG, HDS, FASADE
UTV. SJAKTER, BAU
K.ØRFRAMPE, VARMEMOTTAK, SØYLE V FRAMT HDS
Revisjonen gjelder
Dato:
STRØMMEN PARK II
EIENDOM I SENTRUM
OLAV THON GRUPPEN
HILLE-MELBYE
ARKITEKTER AS
Tittel BLOKK A, 1. ETASJE
BLOKK B, 2. ETASJE
Tegn. AC/DM
Mål 1:200
Dato 19.03.01
Saksnr.* 2403-2
Tegn.nr.* A4001.2
Rev. 09
STASJONSVEIEN
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Reguleringsplan på bakken 77/110/0/1

Lillestrøm kommune

Tegnforklaring:

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

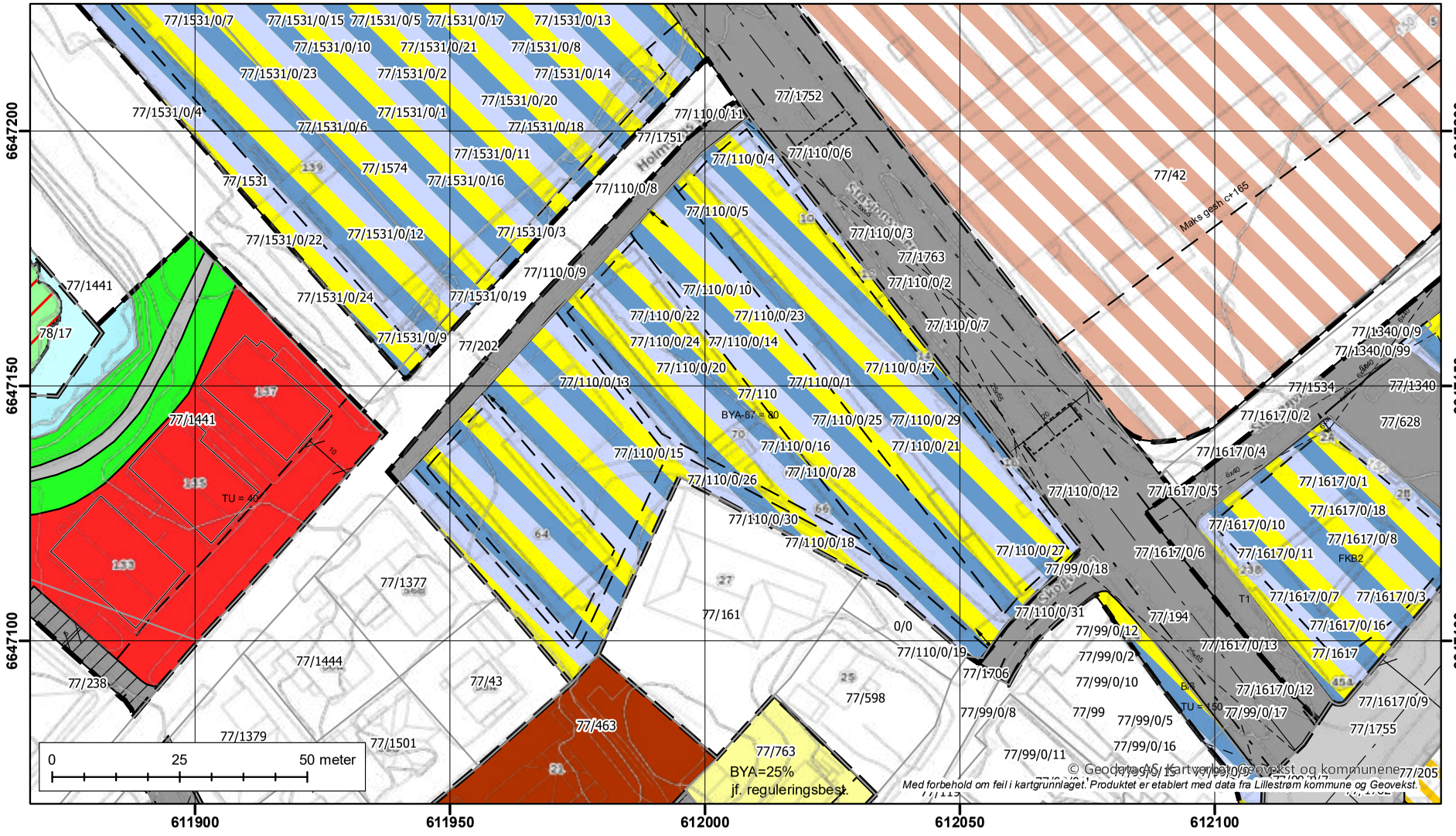
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 77/110/0/1

Tegnforklaring:

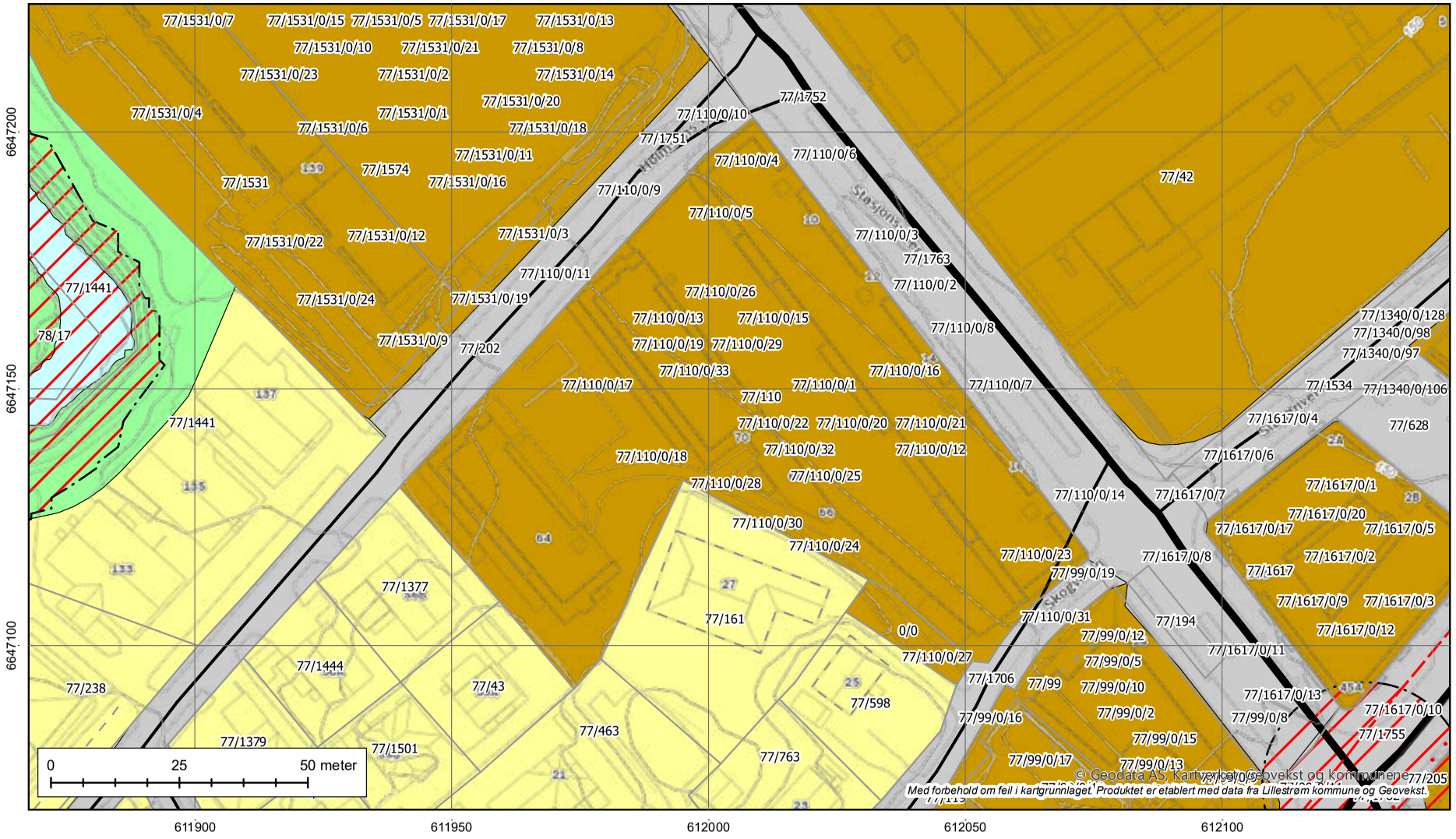
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Byggegrense
- Faresonegrense
- Arealformålgrense
- Kp Faresone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandsone, nåv.

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

ambita

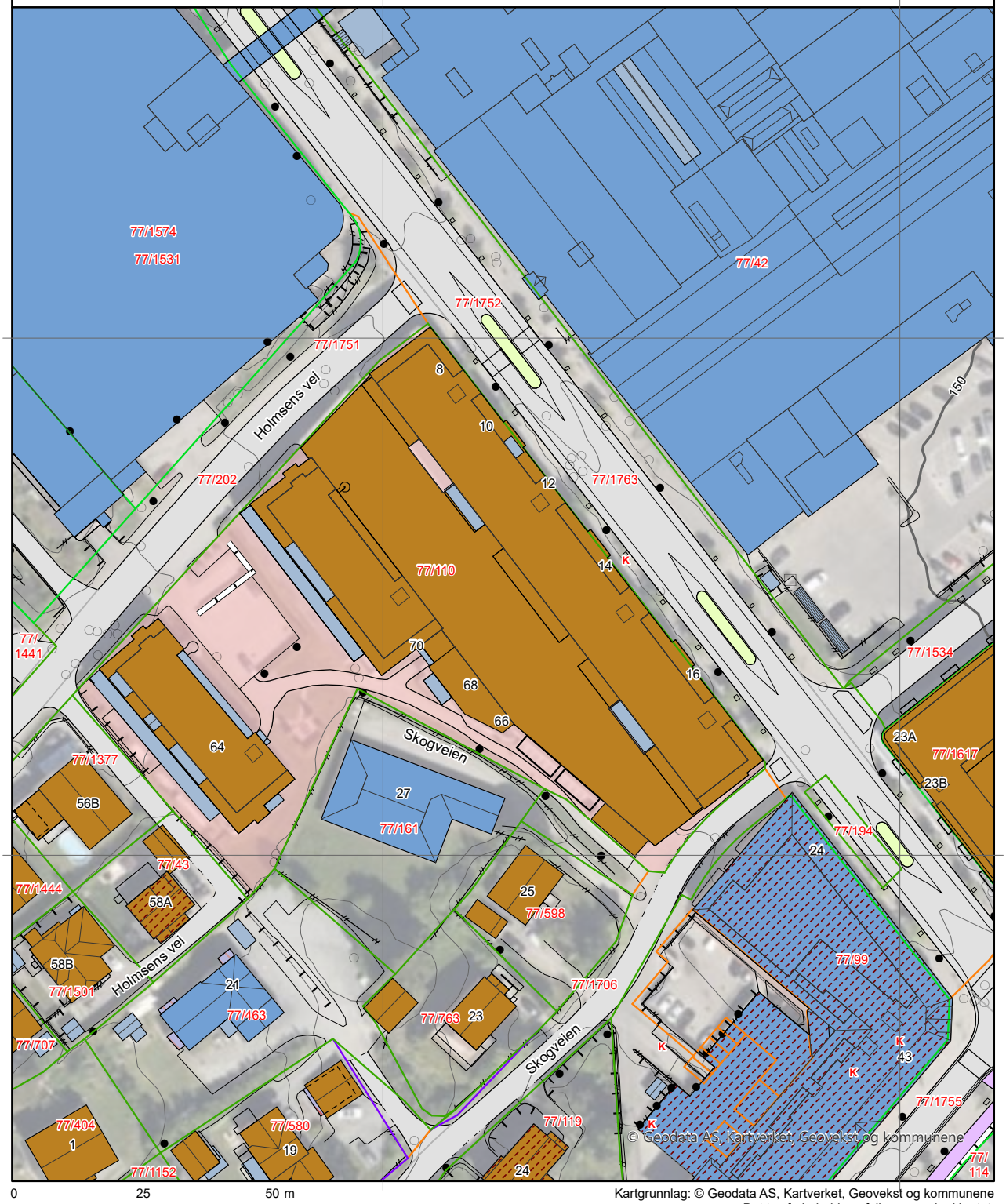
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/110/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

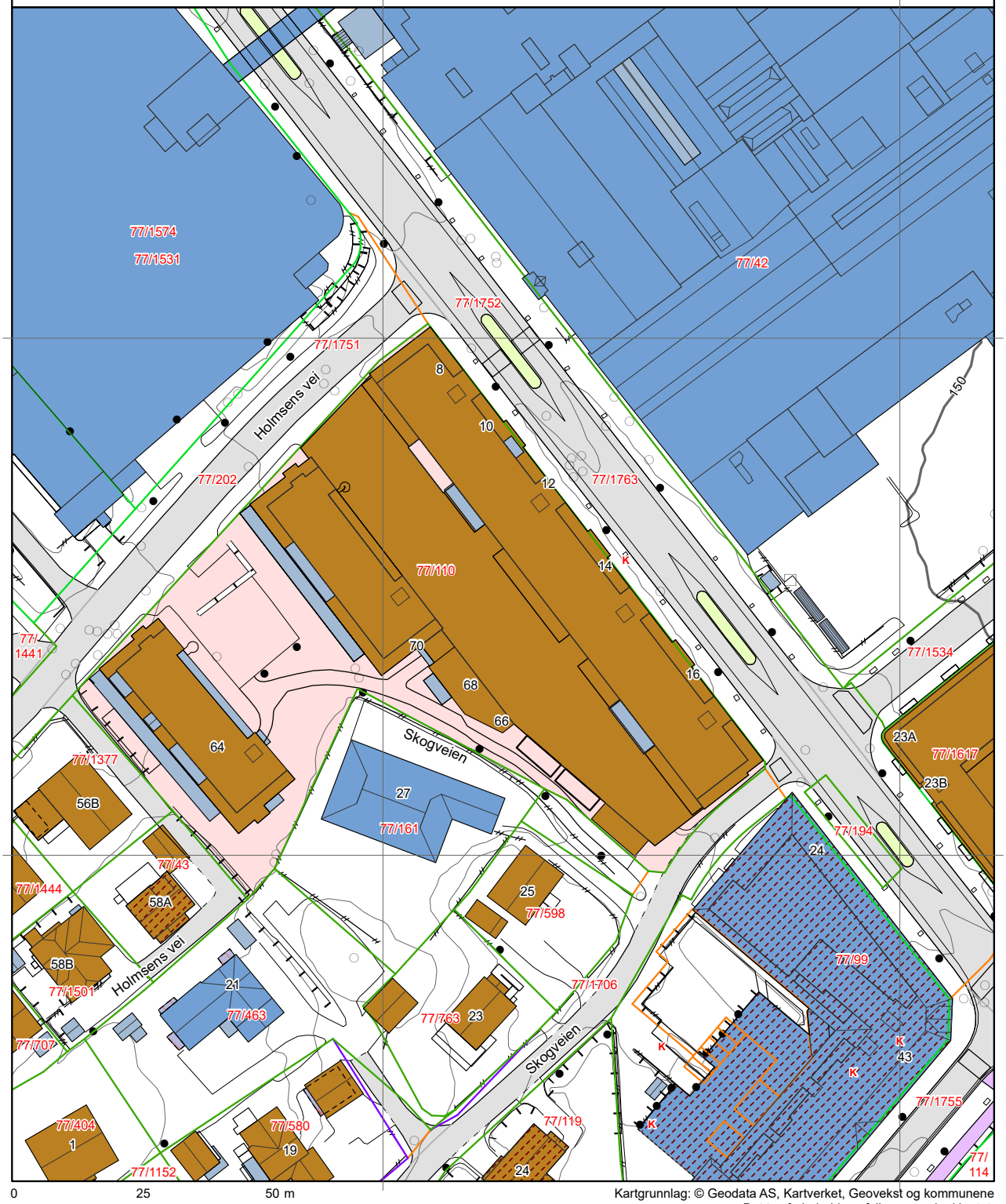
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/110/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 110, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Stasjonsveien 10, gatenr 13150	**Grunnkrets:**	802	Stalsberg 2
(fra bruksenhet)	2010 Strømmen	**Valgkrets:**	9	Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.04.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	67/12 237
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 966,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/110	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/77/110/0/1	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/2	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/3	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/4	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/5	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/6	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/7	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/8	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/9	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/10	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/11	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/12	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/13	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/14	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/15	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/16	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/17	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/18	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/19	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/20	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/21	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/22	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/23	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/24	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/25	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/26	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/27	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/28	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/29	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/30	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/31	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/32	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/33	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/34	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/35	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/36	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/37	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/38	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/39	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/40	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/41	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/42	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/43	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/44	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/45	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/46	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/47	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/48	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/49	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/50	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/51	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/52	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/53	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/54	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/55	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/56	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/57	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/58	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/59	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/60	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/61	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/62	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/63	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/64	0,0

			Mottaker	3205/77/110/0/65	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/66	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/67	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/68	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/69	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/70	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/71	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/72	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/73	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/74	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/75	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/76	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/77	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/78	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/79	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/80	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/81	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/82	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/83	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/84	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/85	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/86	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/87	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/88	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/89	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/90	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/91	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/92	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/93	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/94	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/95	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/96	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/97	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/98	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/99	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/100	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/101	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/102	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/103	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/104	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/105	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/106	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/107	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/110	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/77/110/0/1	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/2	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/3	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/4	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/5	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/6	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/7	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/8	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/9	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/10	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/11	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/12	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/13	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/14	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/15	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/16	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/17	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/18	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/19	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/20	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/21	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/22	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/23	0,0

Mottaker	3205/77/110/0/24	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/25	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/26	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/27	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/28	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/29	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/30	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/31	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/32	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/33	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/34	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/35	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/36	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/37	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/38	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/39	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/40	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/41	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/42	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/43	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/44	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/45	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/46	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/47	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/48	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/49	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/50	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/51	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/52	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/53	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/54	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/55	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/56	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/57	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/58	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/59	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/60	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/61	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/62	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/63	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/64	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/65	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/66	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/67	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/68	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/69	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/70	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/71	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/72	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/73	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/74	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/75	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/76	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/77	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/78	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/79	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/80	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/81	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/82	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/83	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/84	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/85	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/86	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/87	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/88	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/89	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/90	0,0
Mottaker	3205/77/110/0/91	0,0

			Mottaker	3205/77/110/0/92	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/93	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/94	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/95	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/96	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/97	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/98	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/99	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/100	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/101	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/102	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/103	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/104	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/105	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/106	0,0
			Mottaker	3205/77/110/0/107	0,0
Seksjonering	Forretning:	28.04.2003	Avgiver	3205/77/110	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/77/110/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stasjonsveien 10	H0204	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.08.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	12 139,0	Igangset.till.:	14.11.2001
Energikilde:		BRA annet:	3 604,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15 743,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	27.03.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	92
Bygningsnr:	23287048			Antall etasjer:	6

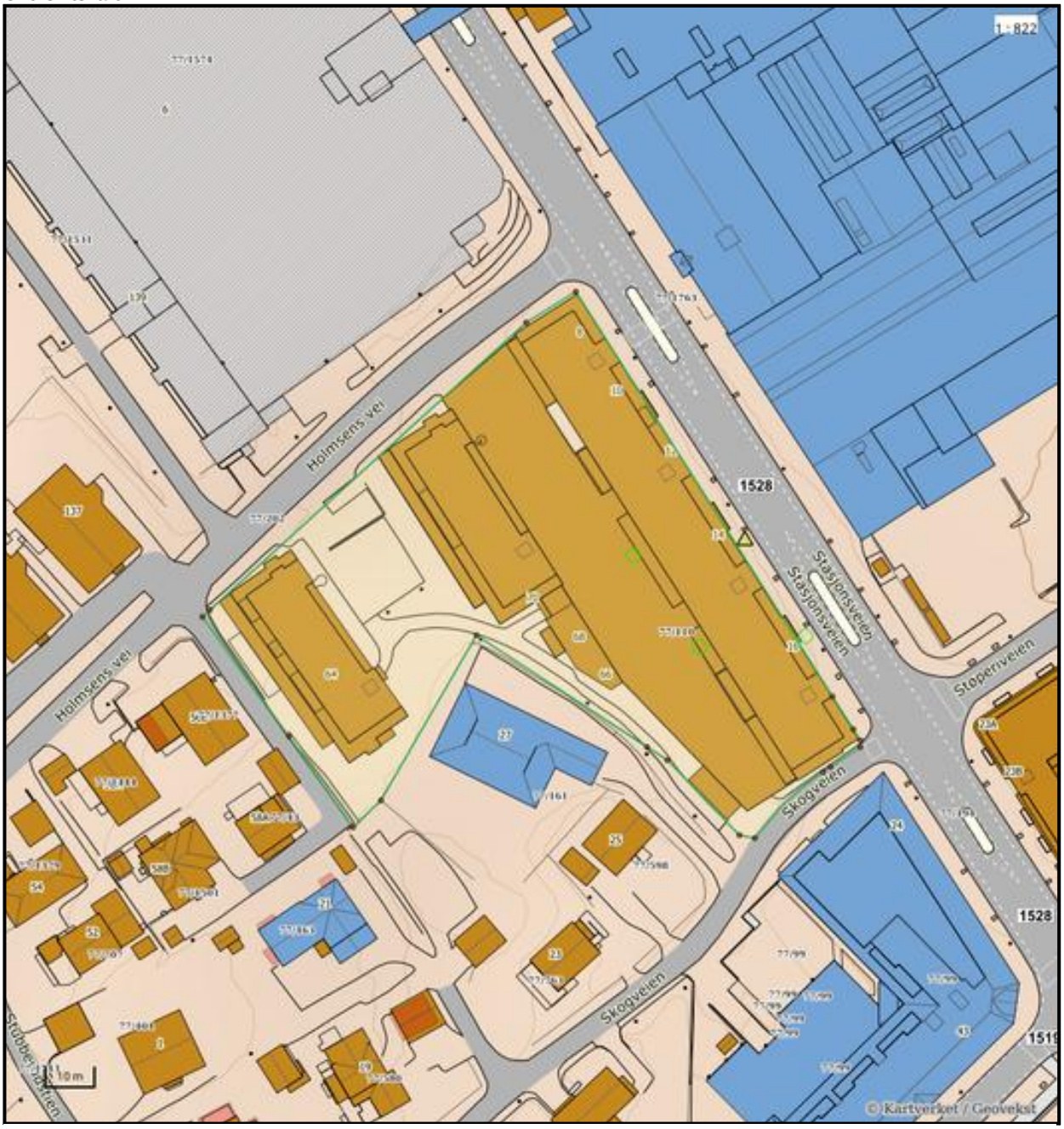
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	23		2 027,0	155,0	2 182,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



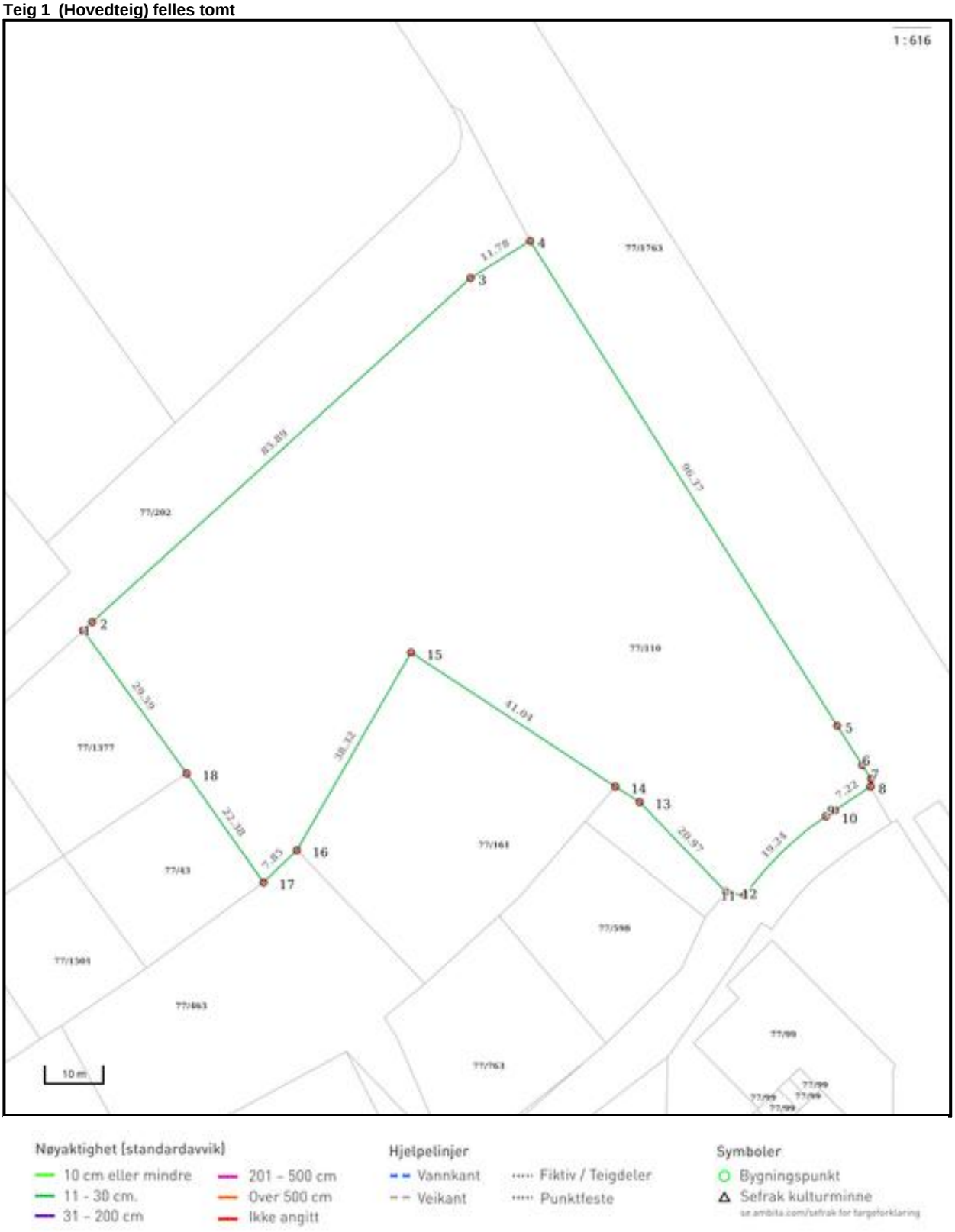
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 966,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 130,90	611 939,93	2,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 132,42	611 941,25	85,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 195,68	611 999,34	11,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 202,81	612 008,72	96,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 126,42	612 067,47	7,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 120,20	612 072,26	2,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 118,07	612 073,89	1,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 116,74	612 073,93	7,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 112,22	612 068,30	1,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 111,15	612 066,97	19,24m	Terrengmålt	13	-51,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 096,63	612 054,51	3,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 096,92	612 051,36	20,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 110,72	612 035,57	4,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 112,86	612 031,27	41,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 132,20	611 995,07	38,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 097,41	611 979,01	7,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 091,51	611 973,83	22,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
18	6 647 108,59	611 959,37	29,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0001/22
Vår referanse: 2722584/17470859
Bestilling: C3 2022-01-06 (6) 49

Dato
06.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2876	8	5.5.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	110	0	1

[N] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
05 MAI 78 02876
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

A/S Strømmens Værksted gir herved Skedsmo kommune tillatelse til å etablere og benytte telefonkabel på vår eiendom gnr. 77 bnr. 202, som vist på tegning nr. 174-20, utarbeidet av Skedsmo ingeniørvesen og datert den 17.4.78, mot at Skedsmo kommune dekker alle utgifter i forbindelse med etableringen og driften.

Etableringen og eventuelle senere reparasjoner og vedlikehold av anlegget skal skje uten ulempe for oss.

Ved ethvert inngrep på eiendommen forplikter Skedsmo kommune seg til å sette eiendommen i samme stand som den var før inngrepet.

Denne erklæring kan tinglyses.

Strømmen, den 26/4-78

A/S STRØMMENS VÆRKSTED

Torkild W.Schøyen
Adm.direktør

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0001/22
Vår referanse: 2722585/17470864
Bestilling: C3 2022-01-06 (6) 50

Dato
06.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
159	8	14.1.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	110	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dagb.nr.159.
14/1-1960.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Jernbanegt. 18, gnr. 77 bnr. 110, i Skedsmo, overdrar herved til Skedsmo kommune uten utgift for denne, nødvendig grunn for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan vedrørende Jernbanegt., jfr. bygningslovens § 46.

Denne erklæring tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Strømmen, den 26/11.-59.

Arthur P. Pettersen
eier og hjemmelsinnehaver.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0001/22
Vår referanse: 2722580/17470841
Bestilling: C3 2022-01-06 (6) 57

Dato
06.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17178	8	25.9.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	110	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Forside for dokument med strekkode:



Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

TINGLYST
25 SEP. 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 17178

AVTALE

mellom

Skedsmo kommune (SK), eier av
gnr 77 bnr. 202 Holmsens vei med hovedledninger for vann/ avløp

og

dagens (Olav Thon (OT)) og fremtidige eiere av
gnr 77 bnr 1574 og 1199 i Skedsmo kommune

1. INNLEDNING

Avtalen gir, på visse vilkår, gnr 77 bnr 1574 og 1199 rett til å anlegge og rett og plikt til å drifte gangkulvert under gnr. 77 bnr. 202 Holmsens vei. Kulverten skal bygges i henhold til kartbilagene C001, rev. D (av 16.05.2002), C002, rev. B (av 09.07.02) og K002 (av 27.06.2002) med tetningsmembran og 10 cm grusbeskyttelse.

I denne avtalen betraktes kulverten som et sameie mellom gnr 77 bnr 1574 og gnr 77 bnr 1199. Kulverten inngår imidlertid ikke i dag i disse eiendommer. OT vil søke om å etablere kulverten som en egen anleggseiendom med eiendommene 77/ 1574 og 1199 som sameiere til anleggseiendommen. Ytterkant av betongkonstruksjon er avgrensningen for denne eiendommen.

2. ANLEGG

Anlegg av kulvert skal forgå i perioden fra og med september til og med november 2002. Forholdet til trafikkavvikling med mer skal avtales spesielt med Skedsmo kommune v/ teknisk sektor.

Det er gnr 77 bnr 1574 og 1199's ansvar å innhente de nødvendige tillatelser til byggeanlegget.

Kulverten må være plassert, konstruert og dimensjonert på en slik måte at den tåler vanlig drift av vei og ledningsanlegg, jfr punktet under, og skal være godkjent av vei- og ledningseier. Det vises til normerte kulverter type 1 i hht Vegdirektoratets "Bruhåndbok 1". Det skal bygges avlastningsplater for å unngå setninger i vei, og ekstra beskyttelse for kryssende vann- og avløpsledninger. Prinsippløsninger fremgår av tegning K002. Skedsmo kommune skal godkjenne de endelige byggetegninger.

Rett kopi bekreftes
Dato 18/9-02
Ole Christian Hallerud
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Gnr 77 bnr 1574 og 1199 er ansvarlig for nødvendig omlegging av kabelanlegg / rør i bakken og skal ivareta forholdet til ledningseierne. Kulverten skal bygges med så stor fri høyde som mulig innefor de rammebetingelser som er gitt av avløpsledninger under vei/kabler som krysser over. En optimalisering for evt. å øke fri høyde skal foretas. Kryssende kabler legges i trekkerør som støpes inn i kulverttaket.

Dersom man må bryte eksisterende drenering langs Holmsens veg under anlegget, skal overvannet føres ned til overvannsledning under kulvert.

3. DRIFT

STATENS KARTVERK

Skedsmo kommune skal kunne utføre vanlig drift, vedlikehold og reparasjon av Holmsens vei med fortau, og ledningsanlegg for vann og avløp i all framtid. Skedsmo kommune påtar seg ikke noe ansvar for eventuelle skader, lekkasjer eller liknende som måtte påføres konstruksjonen i en normal drifts- og vedlikeholdssituasjon.

Gnr 77 bnr 1574 og 1199 plikter å drifte og vedlikeholde kulverten slik at den på ingen måte utgjør en sikkerhetsrisiko for de nevnte anlegg.

4. FRAMTIDIG ANLEGG

Dersom offentlige vegmyndigheter finner at kulverten skal inngå som et offentlig trafikkareal, overdras kulverten vederlagsfritt i tråd med bygningslovens bestemmelser.

5. OPPGJØR

Det skal ikke betales for de rettigheter og plikter som er beskrevet.

6. DIVERSE

Denne kontrakt er skrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

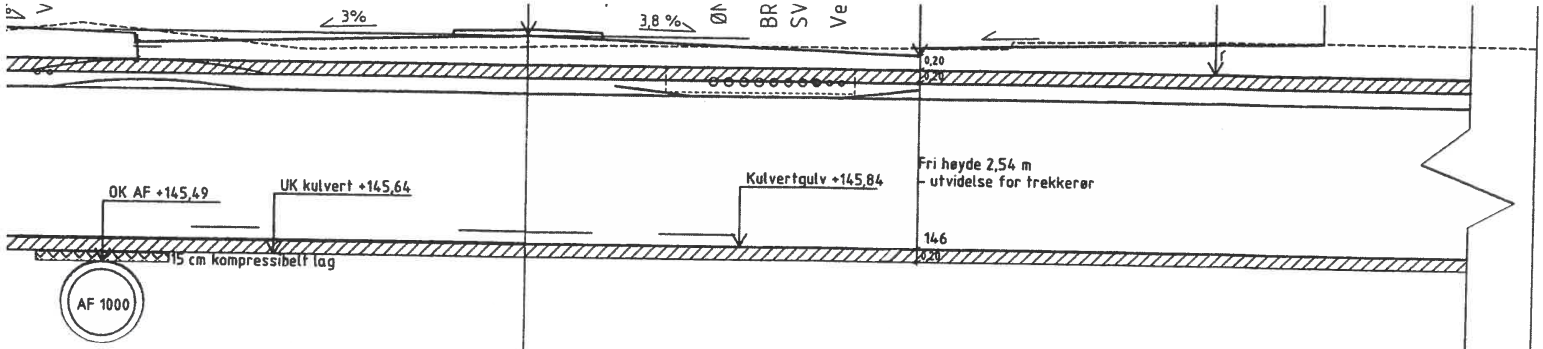
Avtalen skal tinglyses på 77/1574 og 1199. Gnr 77 bnr 1574 og 1199 betaler omkostningene.

28/5 2002
Dato

for gnr 77 bnr 1574 og 1199
Olav Thon
[illegible]
Pers.nr.: 290623 43999

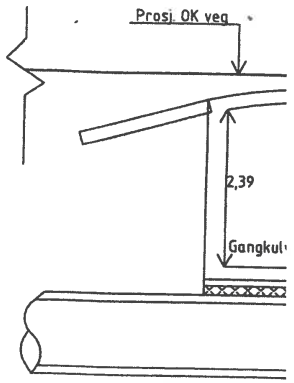
for gnr. 77 bnr. 202
Skedsmo kommune

Rett kopi bekreftes
Dato
Ole Christian Rallerud
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

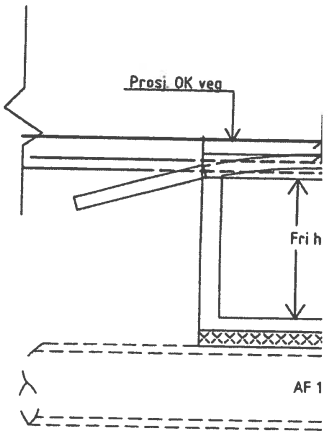


IITT STASJONSVEIEN
1:50

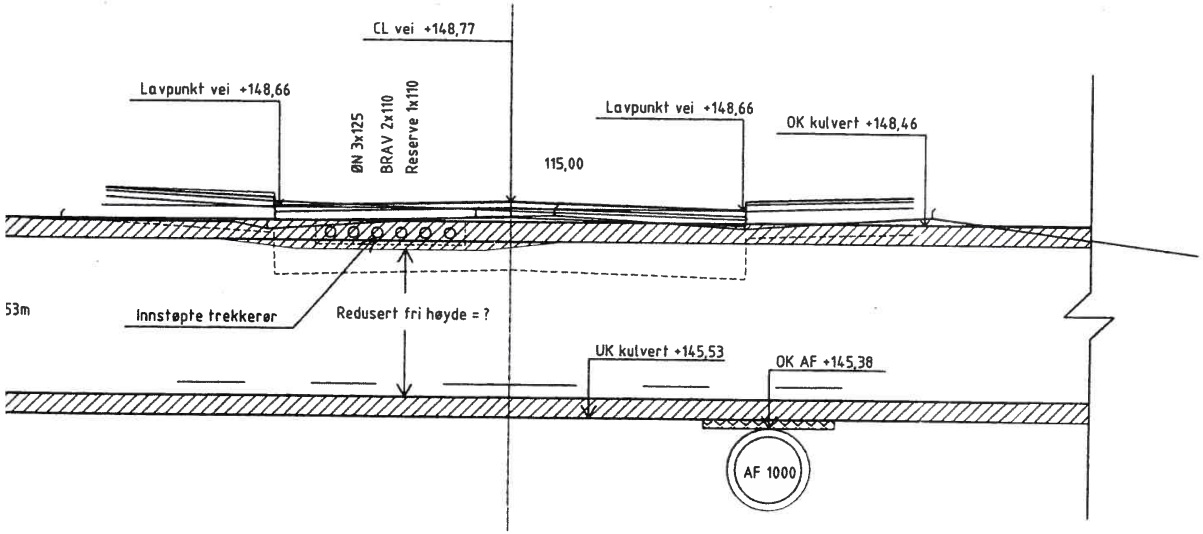




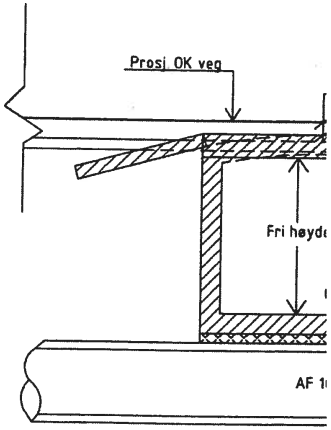
SNITT GANGKULVERT ST
M 1:50



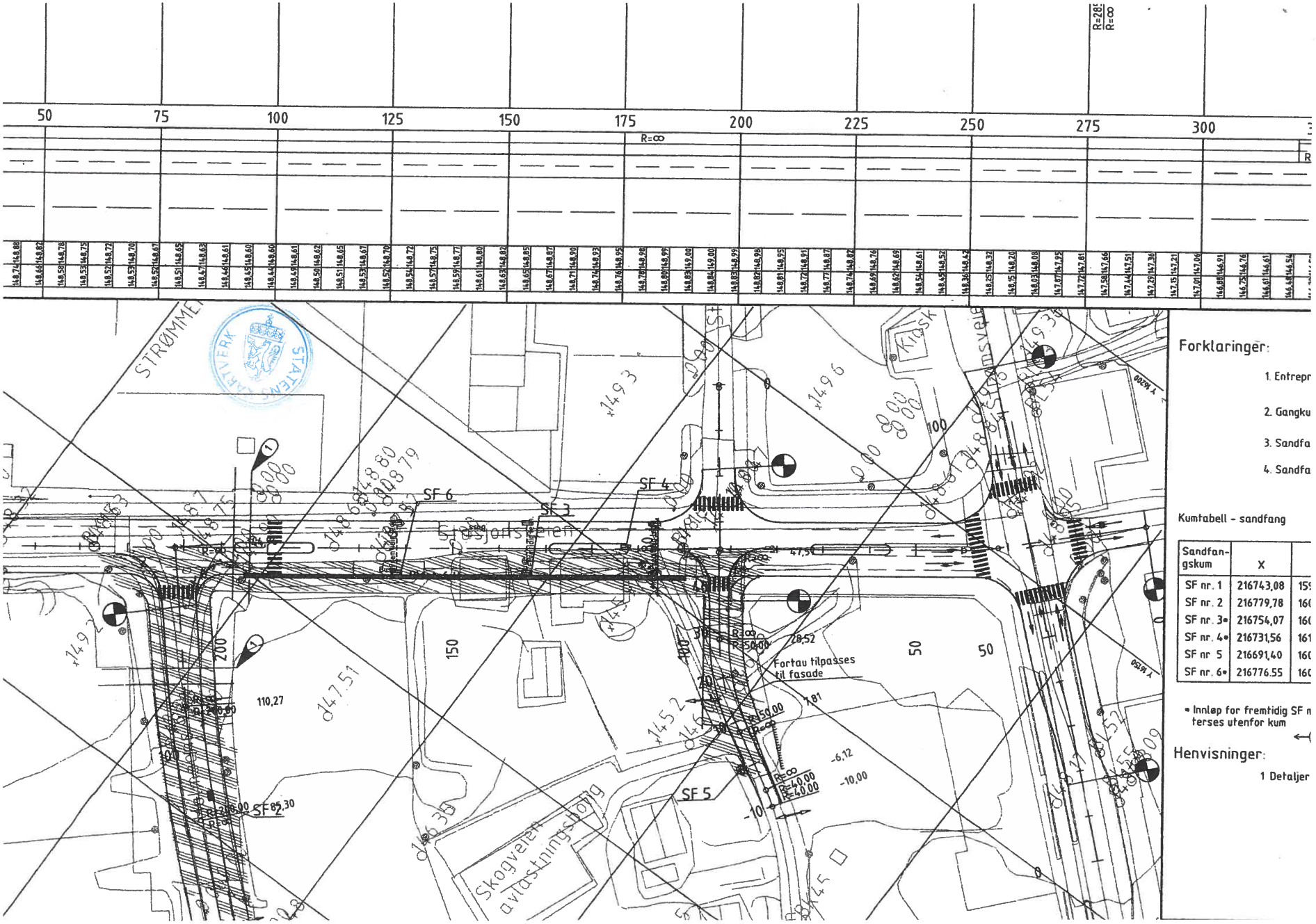
SNITT GANGKULVERT STASJC
VED RØRKRYSSING - REDUSEI
M 1:50

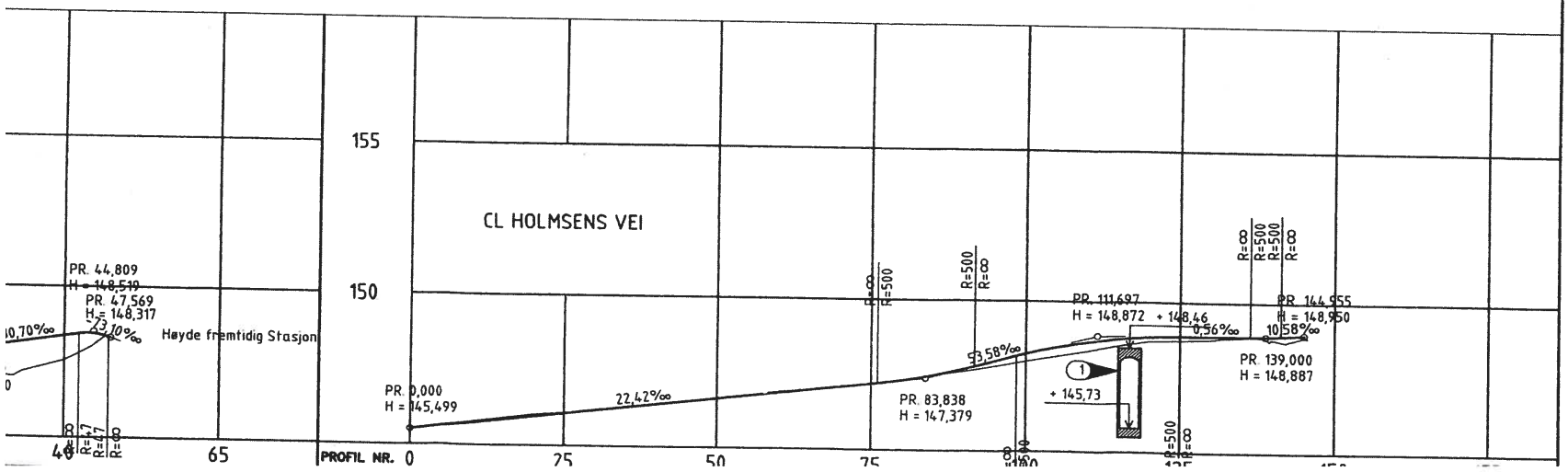


TT HOLMSENS VEI
50



SNITT GANGKULVERT HOLMSE
VED RØRKRYSSING - REDUSE
M 1:50


50
75
100
125
150
175
200
225
250
275
300
R=∞
SF 6
SF 3
SF 4
SF 5
SF 65,30
Strømsjordsveien
Skogveien avlastningstunnel
Fortau tilpasses til fasade
Kiosk
Forklaringer:
1. Entrepr
2. Gangku
3. Sandfa
4. Sandfa
Kumtabell - sandfang
Sandfangskum
X
SF nr. 1
216743,08
SF nr. 2
216779,78
SF nr. 3•
216754,07
SF nr. 4•
216731,56
SF nr. 5
216691,40
SF nr. 6•
216776.55
• Innløp for fremtidig SF n
terses utenfor kum
Henvisninger:
1 Detaljer



Forklaringer:

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0001/22
Vår referanse: 2722582/17470850
Bestilling: C3 2022-01-06 (6) 48

Dato
06.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16591	8	16.9.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	42	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Statens vegvesen
Akershus
Vegkontoret

TINGLYST
16 SEPT. 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 16591

FV 378 Hp: 01
Skedsmo kommune
Prosjektnr: ~~94027~~ 2002037

Doknr: 16591 Tinglyst: 16.09.2002 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

dagens (Akershus fylke v/vegsjefen i Akershus) og fremtidige eiere av gnr 112 bnr 3

og

dagens (Olav Thon (OT)) og fremtidige eiere av gnr 77 bnr 42 og 1199 i Skedsmo kommune

1. INNLEDNING

Avtalen gir, på visse vilkår, gnr 77 bnr 42 og 1199 rett til å anlegge og rett og plikt til å drifte gangkulvert under fylkesveg 378. Kulverten skal bygges i henhold til kartbilagene C001 (av 22.04.2002) og K001 (av 19.03.2001, revidert 24.04.2002) med tetningsmembran og 10 cm grusbeskyttelse.

I denne avtalen betraktes kulverten som et sameie mellom gnr 77 bnr 42 og gnr 77 bnr 1199. Kulverten inngår imidlertid ikke i dag i disse eiendommer. OT vil søke om å etablere kulverten som en egen anleggseiendom med eiendommene 77/42 og 1199 som sameiere til anleggseiendommen. Ytterkant av betongkonstruksjon bør være avgrensningen for denne eiendommen.

2. ANLEGG

Anlegg av kulvert skal foregå i perioden fra og med september til og med november 2002. Forholdet til trafikkavvikling med mer skal avtales spesielt med Statens vegvesen Akershus, Lillestrøm trafikkstasjon.

Det er gnr 77 bnr 42 og 1199's ansvar å innhente de nødvendige tillatelser til å bygge anlegget.

Kulverten må være plassert så dypt i forhold til fylkesvegen og konstruert og dimensjonert på en slik måte at den tåler vanlig drift av fylkesvegen, jfr punktet under, og skal være godkjent av 112/3. Det vises til normerte kulverter type 1 i hht Vegdirektoratets "Bruhåndbok 1". Det skal bygges avlastningsplater. Prinsippløsninger fremgår av tegning K001. Vegvesenet skal godkjenne de endelige byggetegninger.

Gnr 77 bnr 42 og 1199 er ansvarlig for nødvendig omlegging av kabelanlegg / rør i bakken og skal ivareta forholdet til ledningseierne. Kulverten skal bygges med så stor fri høyde som mulig innenfor de rammebetingelser som er gitt av avløpsledninger under vei/kabler som krysser over. En optimalisering for evt. å øke fri høyde, skal foretas. Kryssende kabler legges i trekkerør som støpes inn i kulverttaket.

Dersom man må bryte eksisterende drenering langs Stasjonsvegen under anlegget, skal overvannet føres ned til overvannsledning under kulvert.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Gangtunnel
H=152,94
PR 228,000
H = 149,220
+ 148,58
+ 145,84
PR 96,000
H = 148,560
PR 52,000
H= 148,790
-30,00‰
5,08‰
-5,00‰
13,33‰
R=∞
R=2850
R=3000
R=1000
R=8
Thongård AS
Interconsult Group

SNITT GANGKULVERT STASJ
VED RØRKRYSSING - REDUSI
M 1:50
Frost OK veg
SNITT GANGKULVERT ST
M 1:50
TT STASJONSVEIEN
50

3. DRIFT

112/3 skal kunne utføre vanlig drift, vedlikehold og reparasjon av fortau langs fylkesvegen i all framtid. 112/3 påtar seg ikke noe ansvar for eventuelle skader, lekkasjer eller liknende som måtte påføres konstruksjonen i en normal drifts- og vedlikeholdssituasjon.

Gnr 77 bnr 42 og 1199 plikter å drifte og vedlikeholde kulverten slik at den på ingen måte utgjør en sikkerhetsrisiko for vegen.

4. FRAMTIDIG ANLEGG

Eier av gnr 77 bnr 42 og 1199 er ikke ansvarlig for meromkostninger 112/3 måtte få ved omlegging av veganlegg i framtiden. Dersom offentlige vegmyndigheter finner at kulverten skal inngå som et offentlig trafikkareal, overdras kulverten vederlagsfritt.

5. OPPGJØR

Det skal ikke betales for de rettigheter og plikter som er beskrevet.

6. DIVERSE

Denne kontrakt er skrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Avtalen skal tinglyses på 77/42 og 1199. Gnr 77 bnr 42 og 1199 betaler omkostningene.

Oslo 19/8-2002
Dato

for gnr 77 bnr 42 og 1199
Olav Thon
Enh.nr: 954694860
f: 290623 43999

for 112/3
Staten v/vegsjef Akershus
Enh.nr: 971033622

STATENS KARTVERK

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTIN EILERTSEN
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0001/22
Vår referanse: 2722579/17470836
Bestilling: C3 2022-01-06 (6) 62

Dato
06.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7616	8	14.5.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	77	110	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

1 4 MAI 2003

NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 7616

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	SKEDSMO	77	110		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
29062343999	OLAV THON	1/1

Doknr: 7616 Tinglyst: 14.05.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	67	B21	13	B	49	B58	25	B	60	B28	37	B	67	B23	49	B	49	B29
2	B	79	B66	14	B	78	B43	26	B	110	B33	38	B	79	B42	50	B	78	B30
3	B	80	B54	15	B	110	B42	27	B	77	B31	39	B	80	B30	51	B	110	B31
4	B	110	B43	16	B	80	B54	28	B	31	B18	40	B	110	B31	52	B	80	B29
5	B	110	B43	17	B	79	B76	29	B	49	B28	41	B	110	B31	53	B	79	B42
6	B	60	B51	18	B	67	B22	30	B	58	B18	42	B	60	B27	54	B	67	B23
7	B	60	B52	19	B	67	B22	31	B	49	B28	43	B	60	B27	55	B	131	B111
8	B	110	B46	20	B	79	B42	32	B	78	B30	44	B	110	B32	56	B	130	B67
9	B	77	B43	21	B	80	B30	33	B	110	B31	45	B	77	B31	57	B	94	B55
10	B	31	B17	22	B	110	B31	34	B	80	B29	46	B	31	B18	58	B	93	B44
11	B	49	B56	23	B	110	B31	35	B	79	B42	47	B	49	B29	59	B	101	B57
12	B	38	B18	24	B	60	B27	36	B	67	B23	48	B	38	B17	60	B	94	B54

Sum tellere: 12237 = nevner: 12237 Ref vedlegg

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

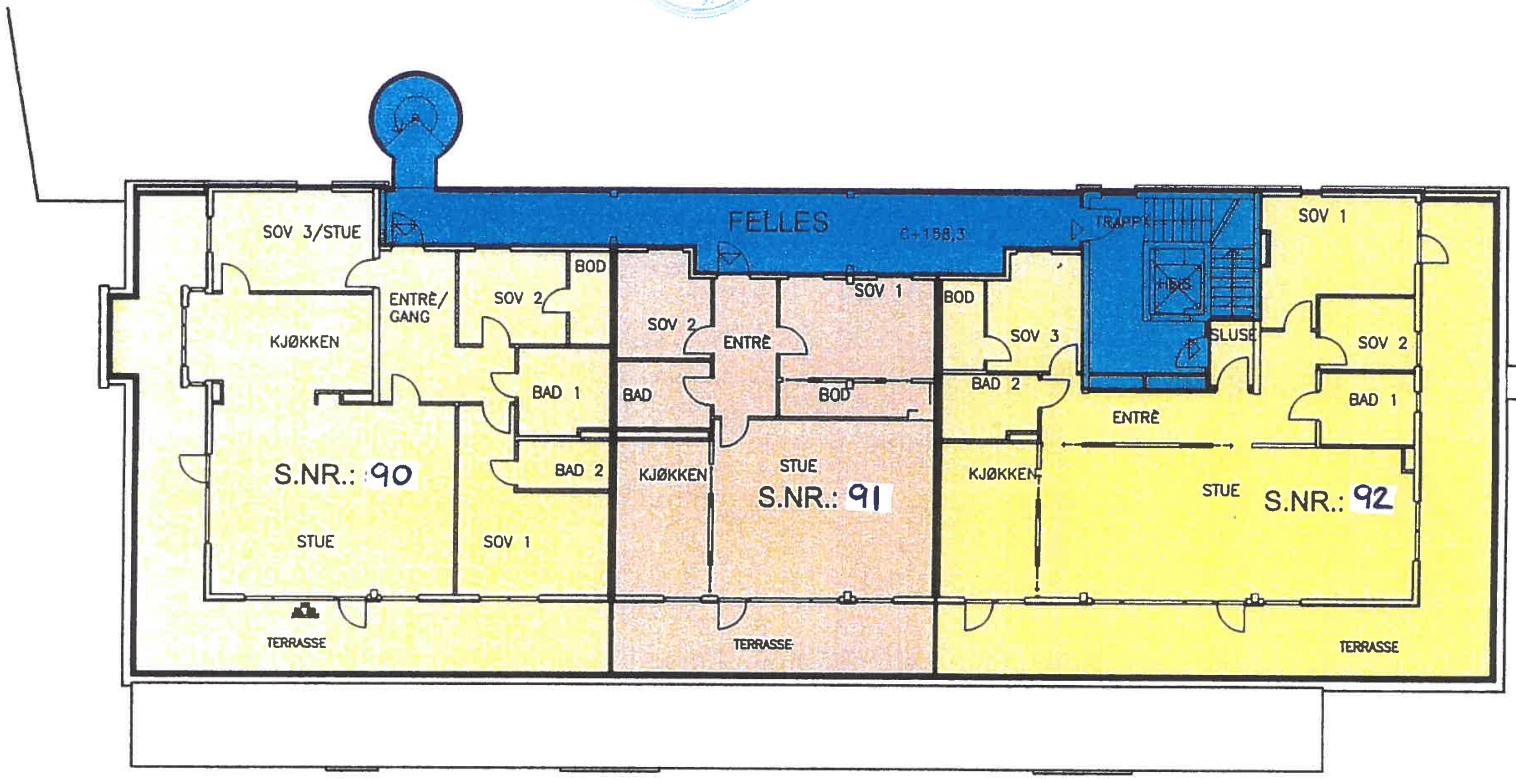
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

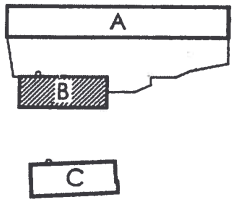
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

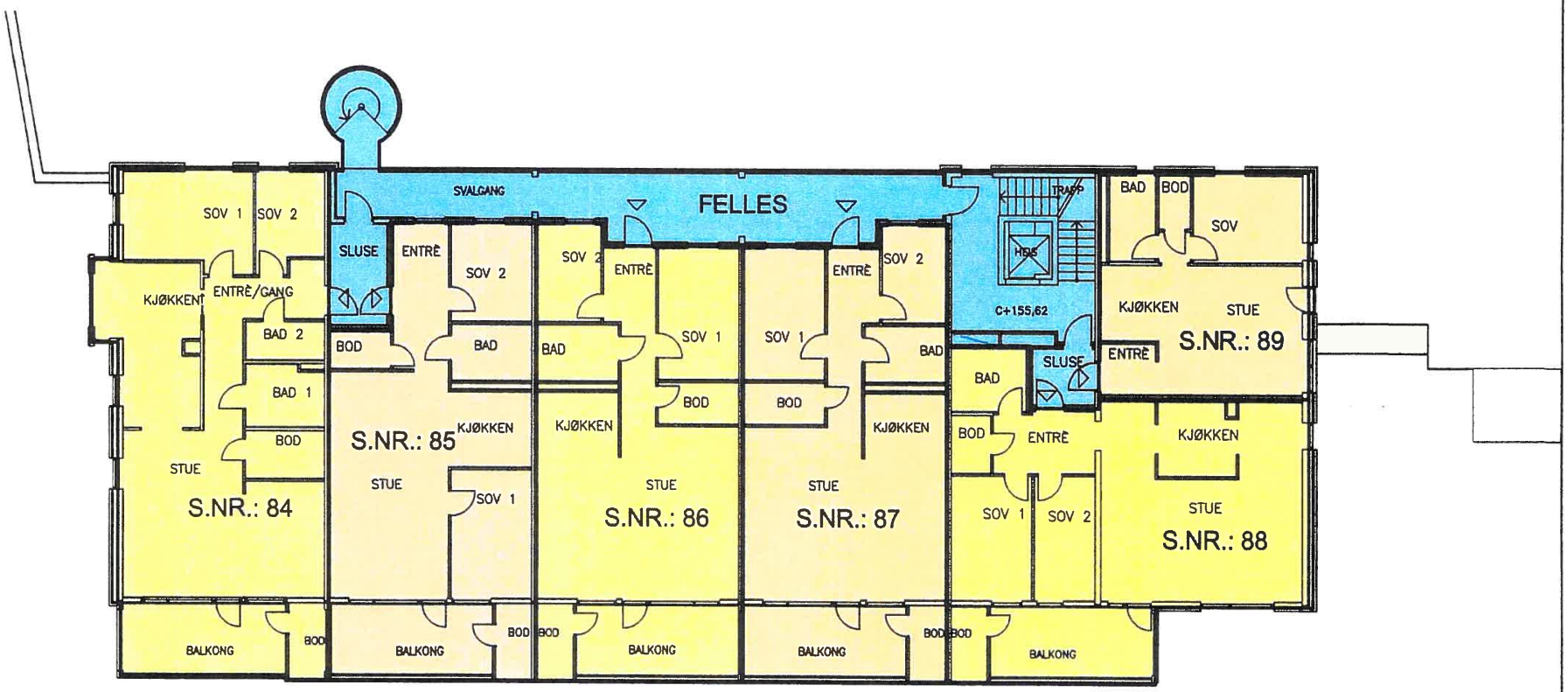
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
18/2 -03		



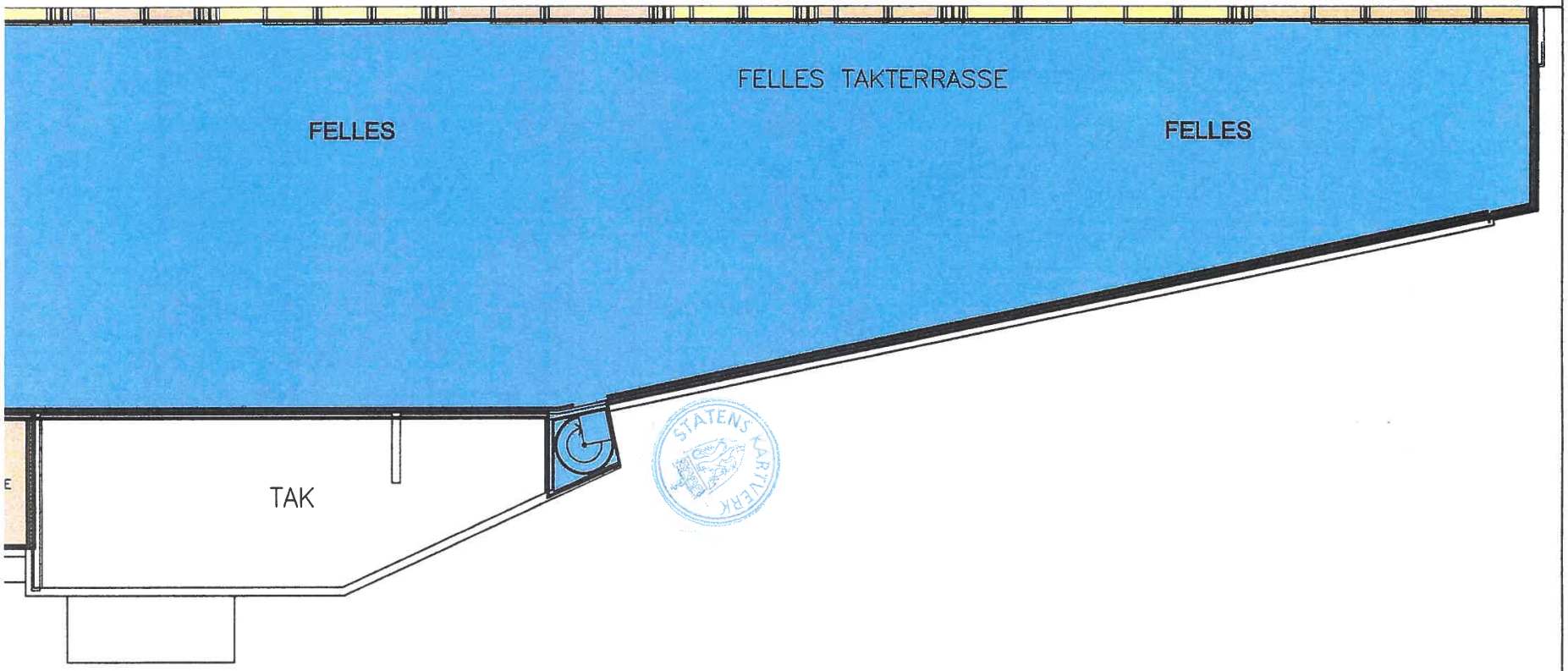


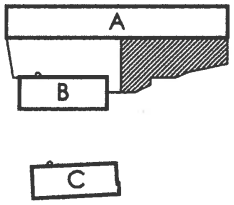
STRØMMEN PARK II BLOKK B 5. ETG MÅL 1:200

SIDE 21

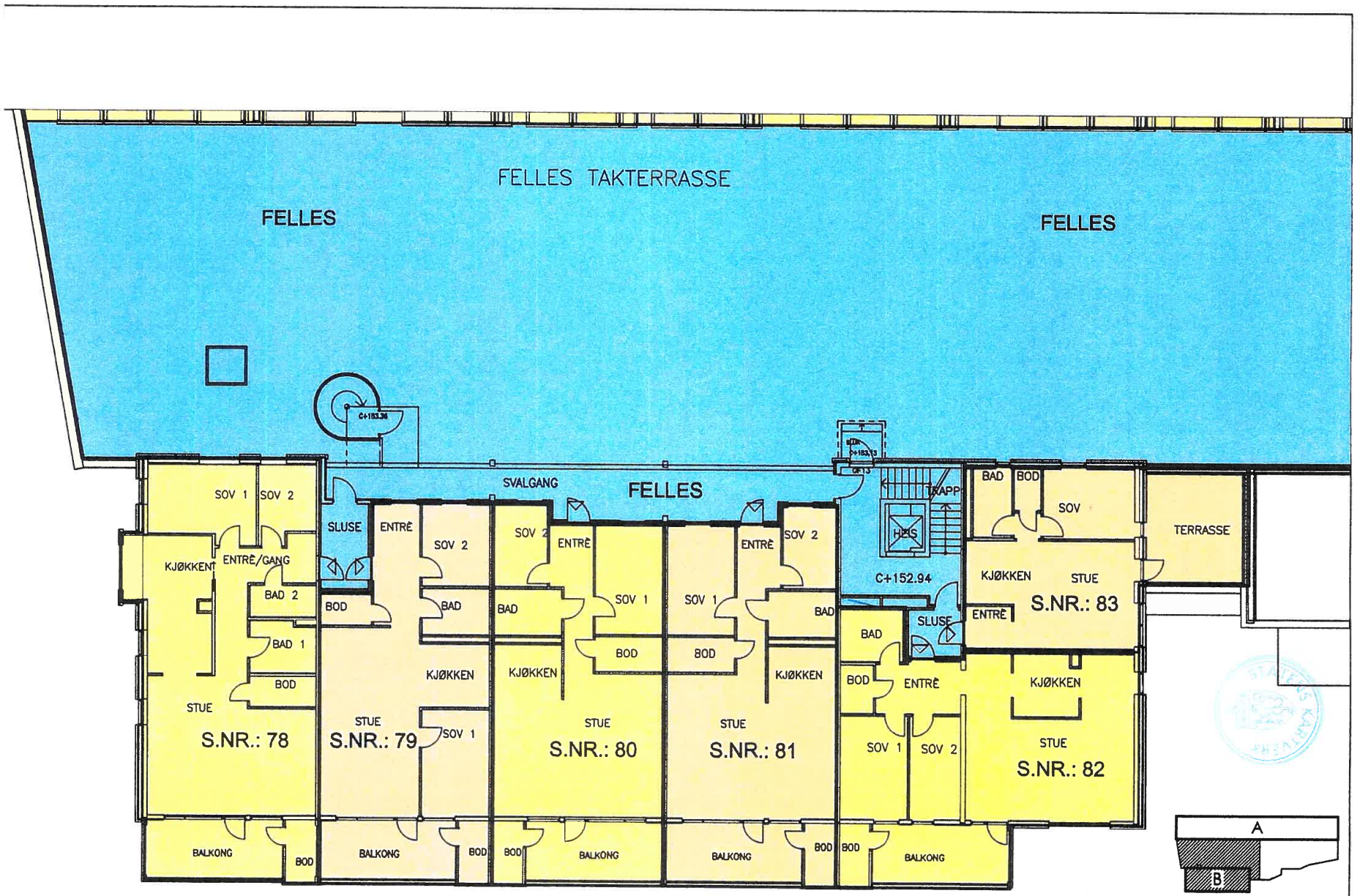


STRØMMEN PARK II BLOKK B 4. ETG MÅL 1:200

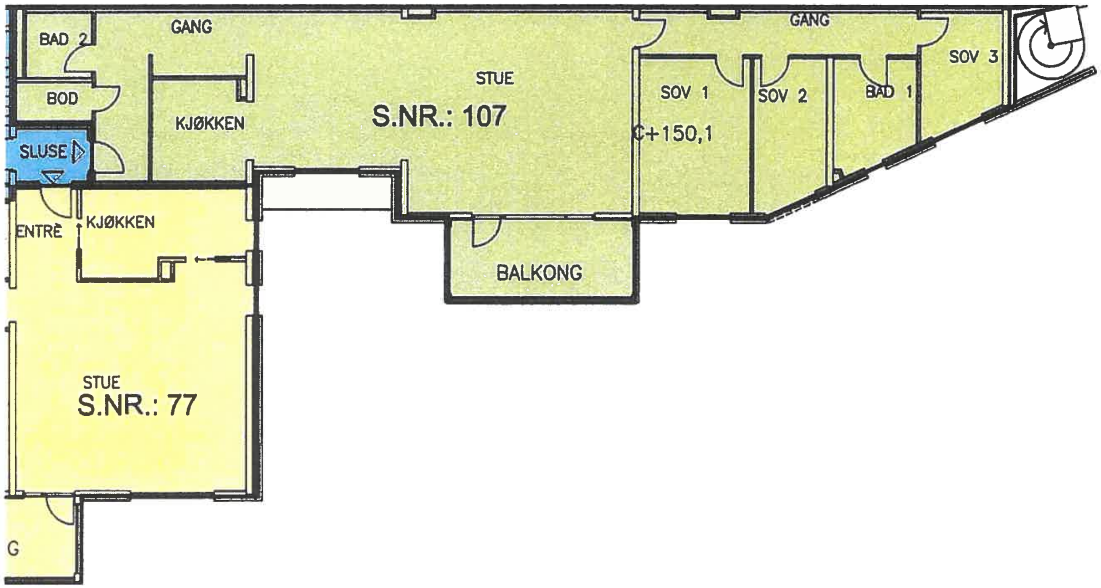


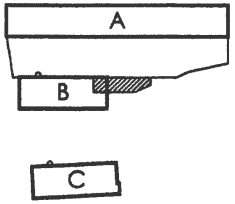


STRØMMEN PARK II BLOKK B TAK DEL 2, BLOKK A FELLESAREAL TAK, D.O. 1. ETG. , DEL 2 MÅL 1:200 SIDE 19



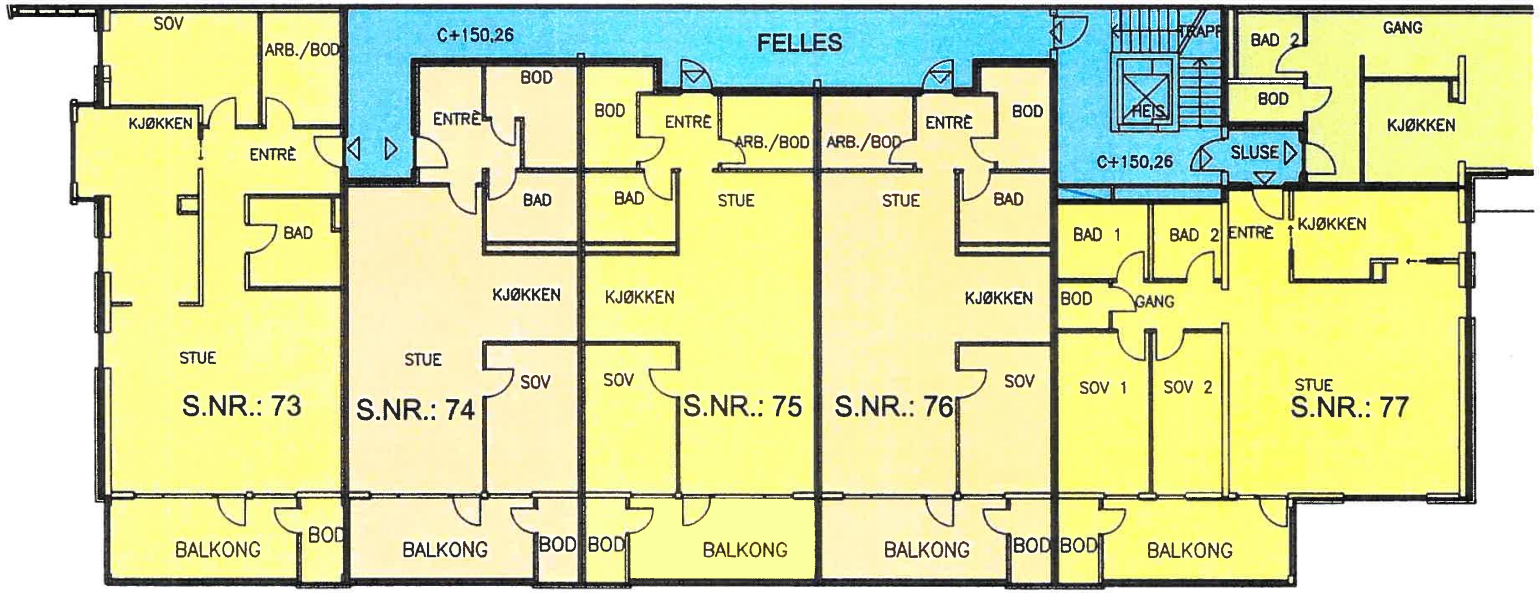
STRØMMEN PARK II BLOKK B 3 ETG DEL 1, BLOKK A FELLESAREAL TAK, D.O. 1. ETG. MÅL 1:200 SIDE 18

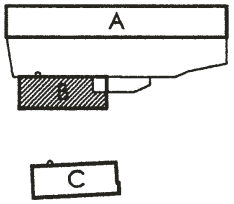




STRØMMEN PARK II BLOKK B, SEKSJON 107 2 ETG MÅL 1:200

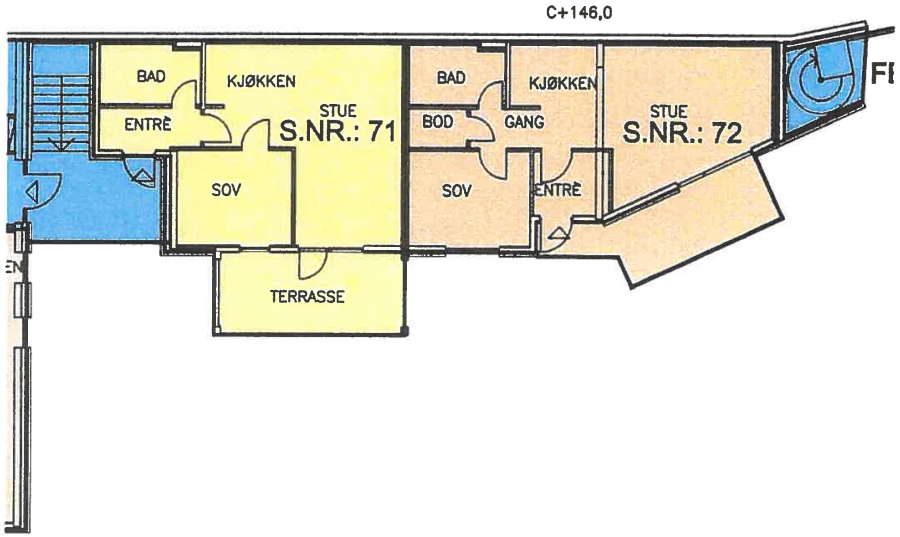
SIDE 17

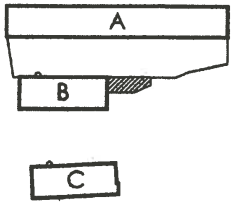




STRØMMEN PARK II BLOKK B 2 ETG DEL 1 MÅL 1:200

ÅPENT NED

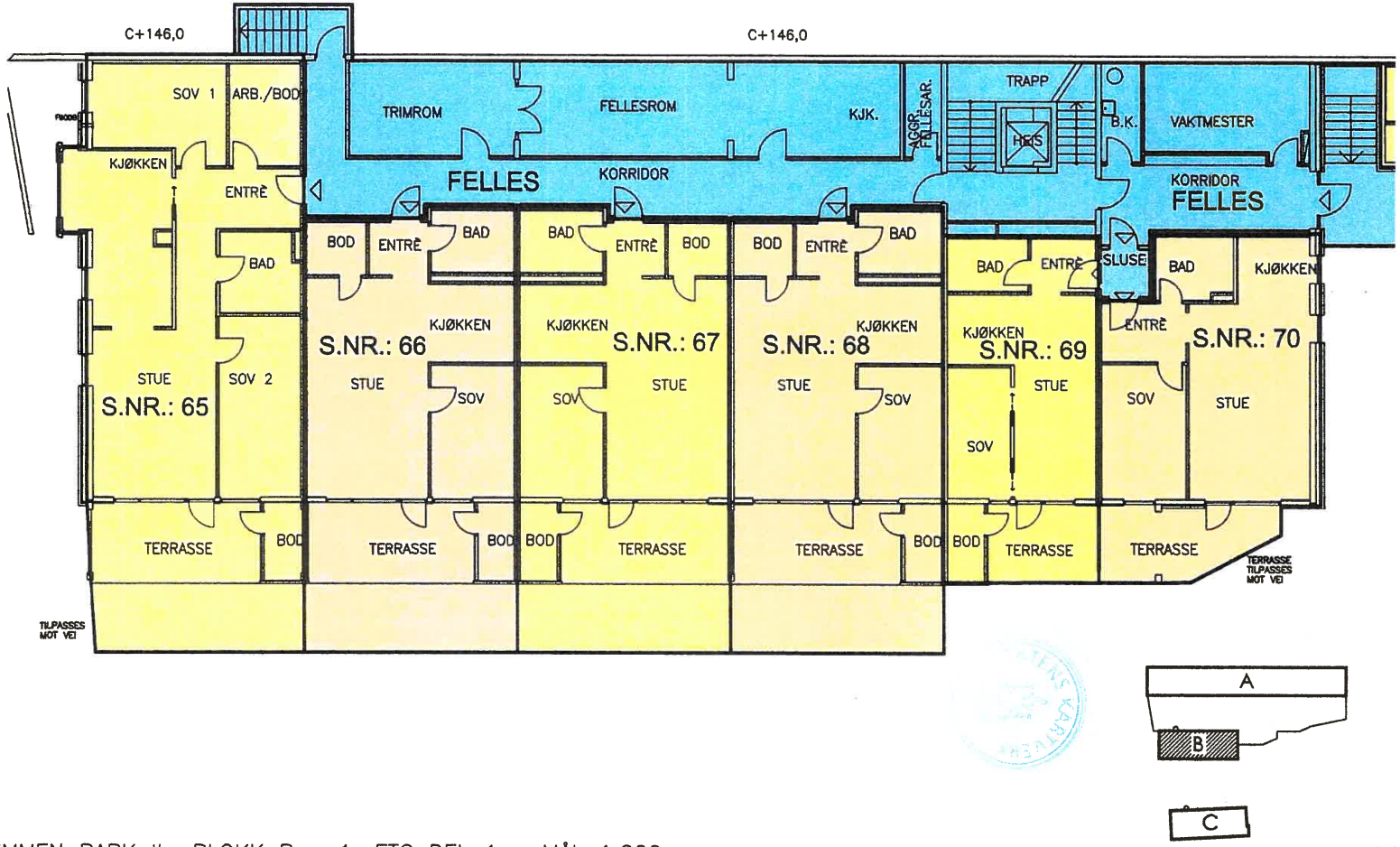




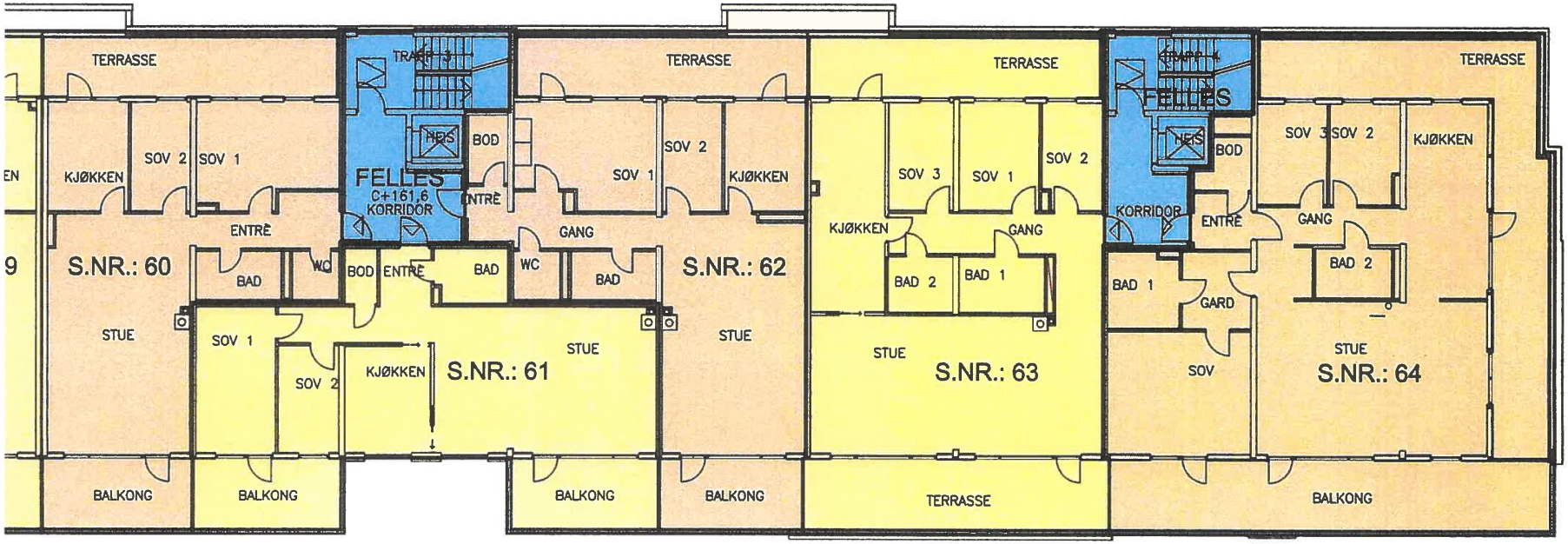
STRØMMEN PARK II BLOKK B 1. ETG DEL 2 MÅL 1:200

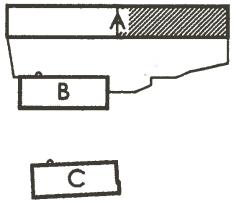
SIDE 15

ÅPENT NED

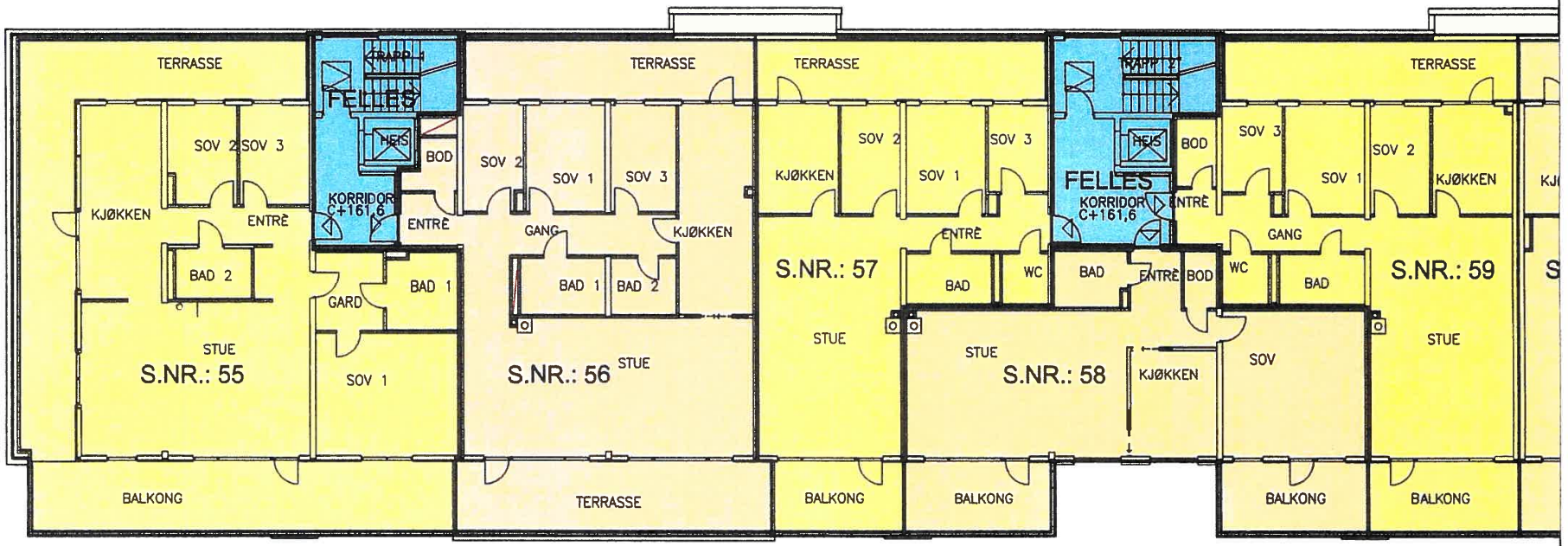


STRØMMEN PARK II BLOKK B 1. ETG DEL 1 MÅL 1:200

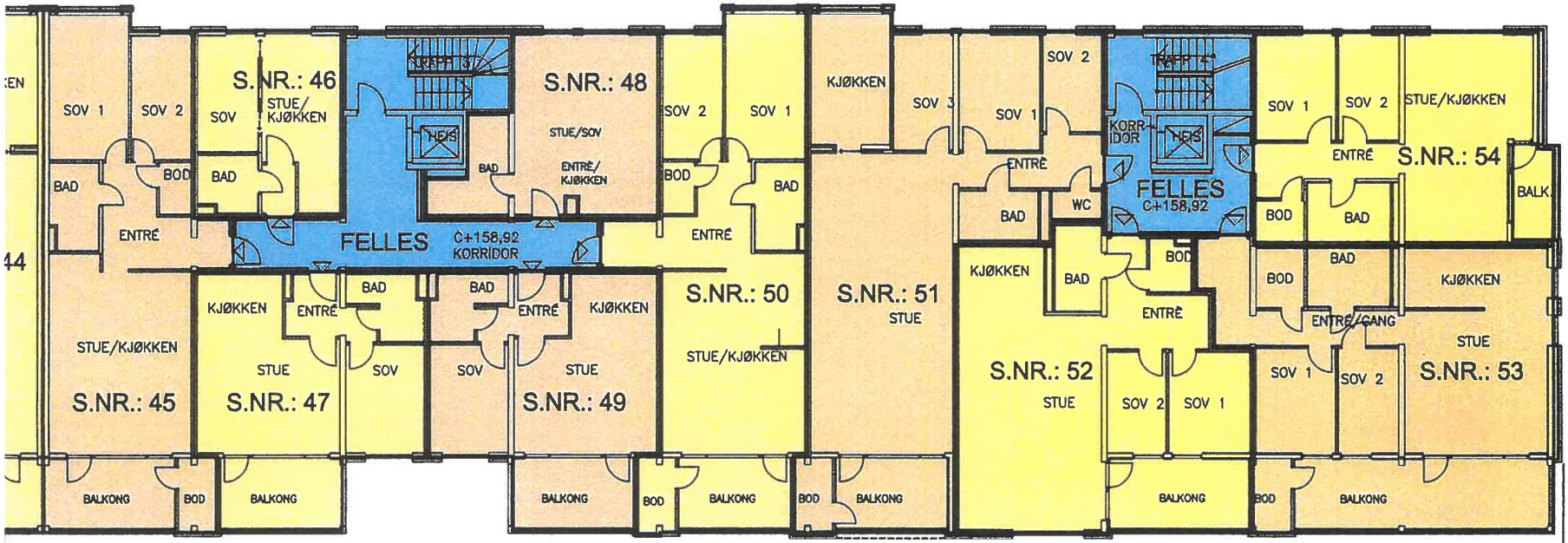


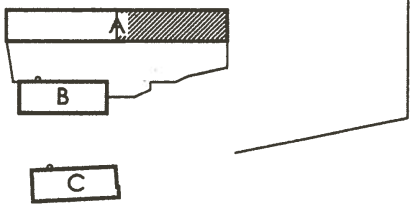


STRØMMEN PARK II BLOKK A 5. ETG. TRAPP 3 OG 4 MÅL 1:200



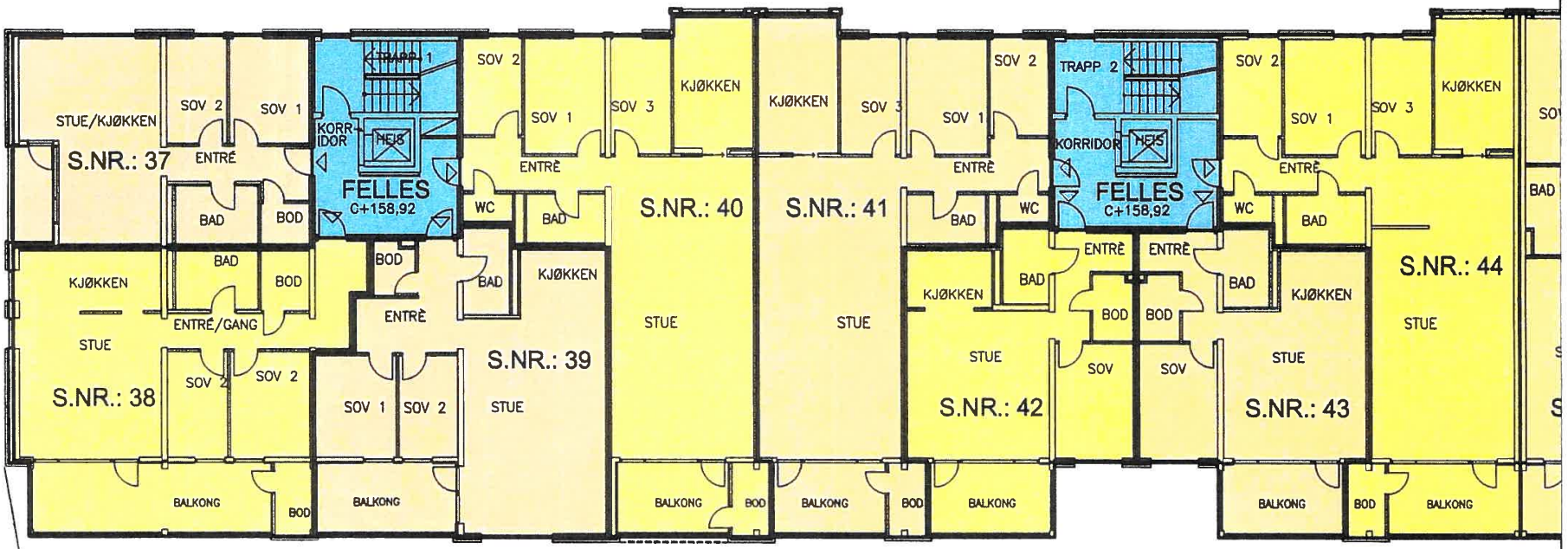
STRØMMEN PARK II BLOKK A 5. ETG. TRAPP 1 OG 2 MÅL 1:200





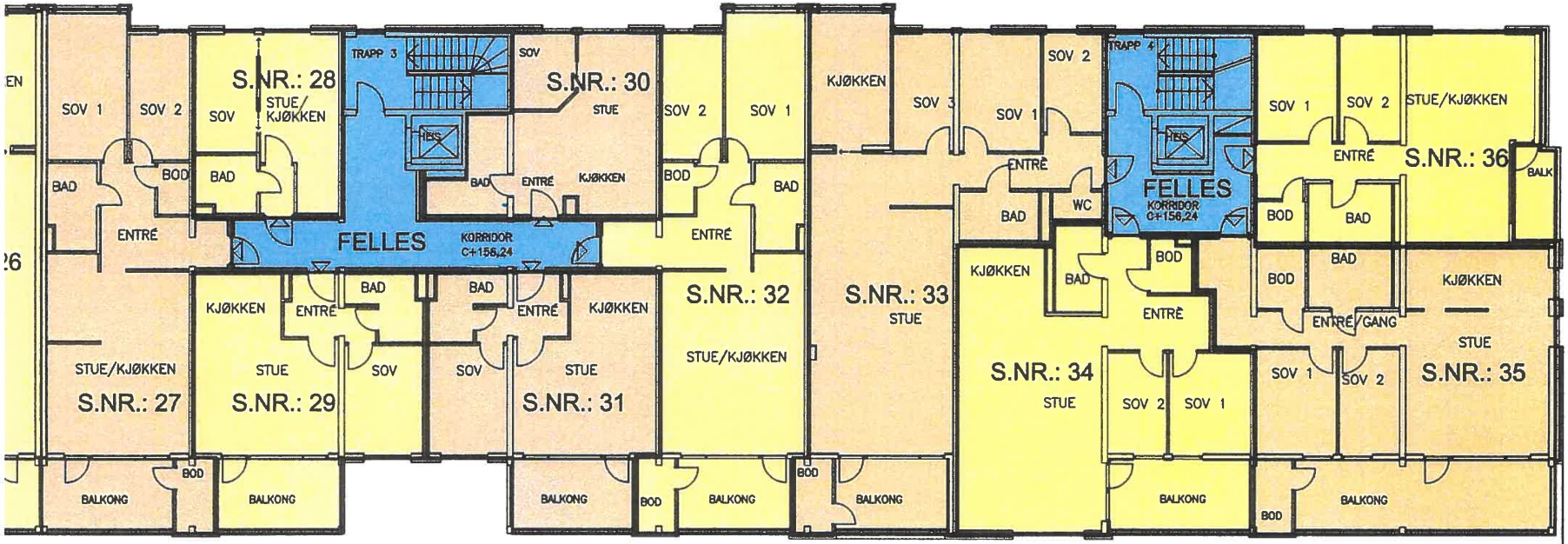
STRØMMEN PARK II BLOKK A 4. ETG. TRAPP 3 OG 4 MÅL 1:200

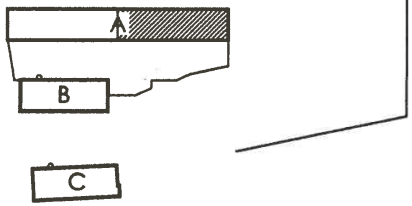
SIDE 11



STRØMMEN PARK II BLOKK A 4. ETG. TRAPP 1 OG 2 MÅL 1:200

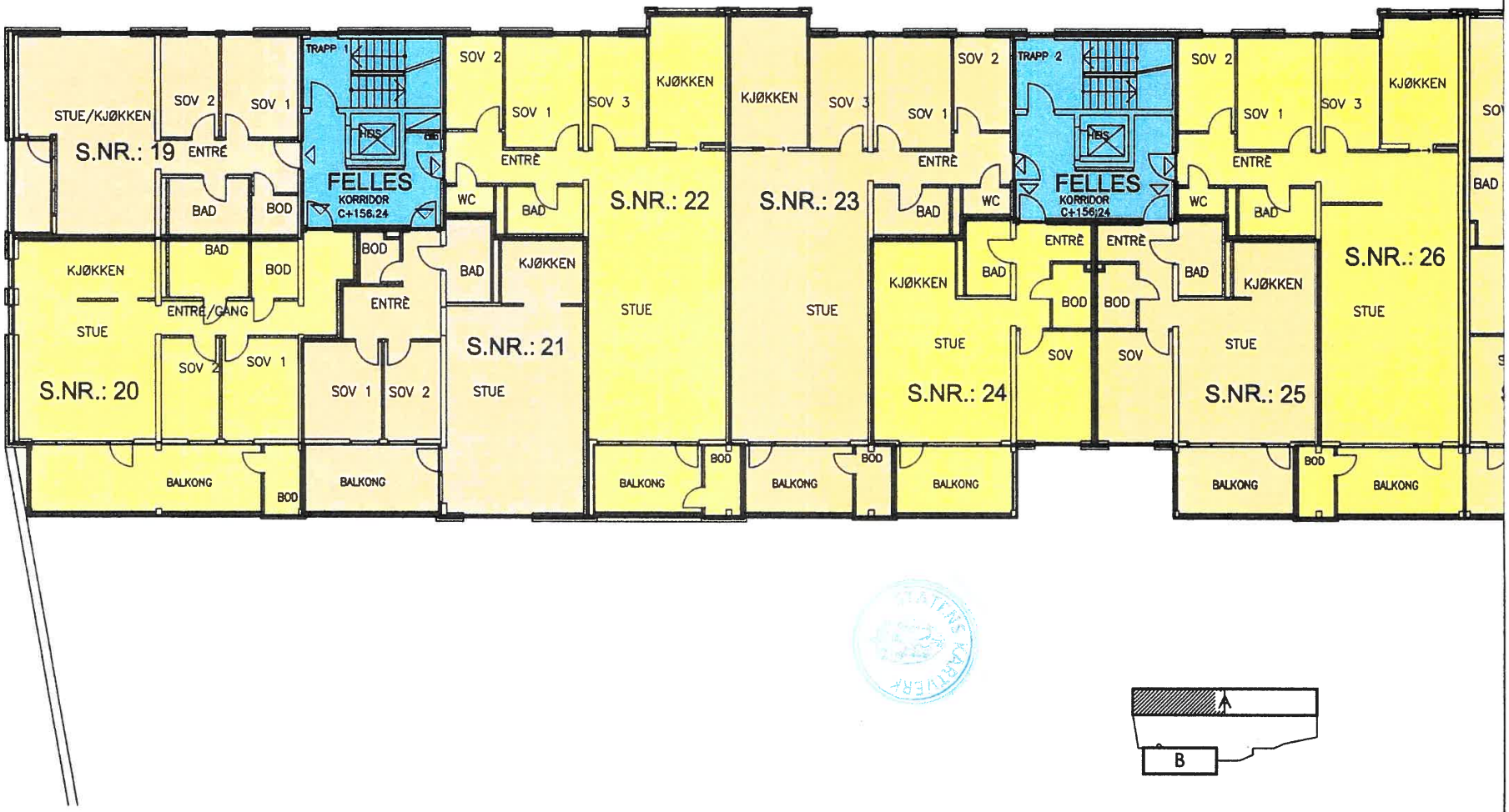
SIDE 10





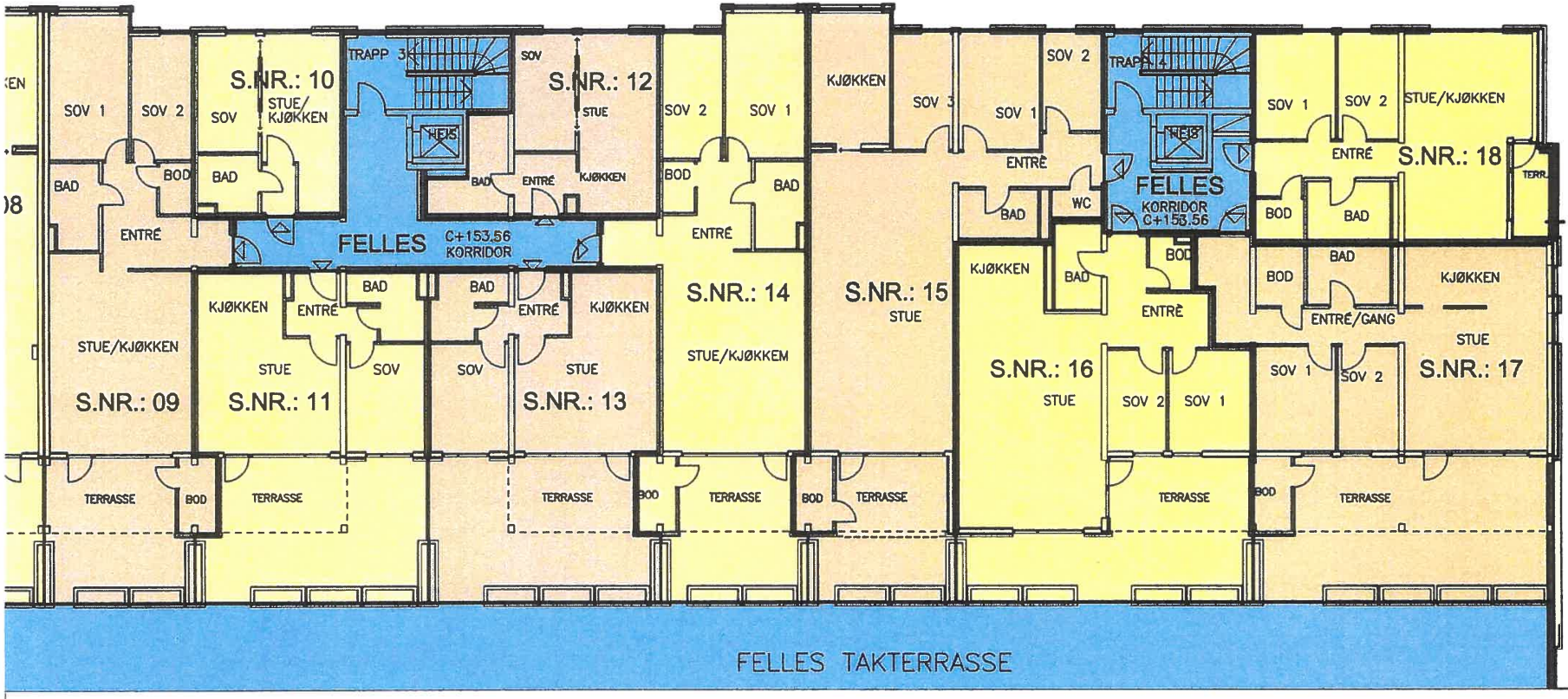
STRØMMEN PARK II BLOKK A 3. ETG. TRAPP 3 OG 4 MÅL 1:200

SIDE 09



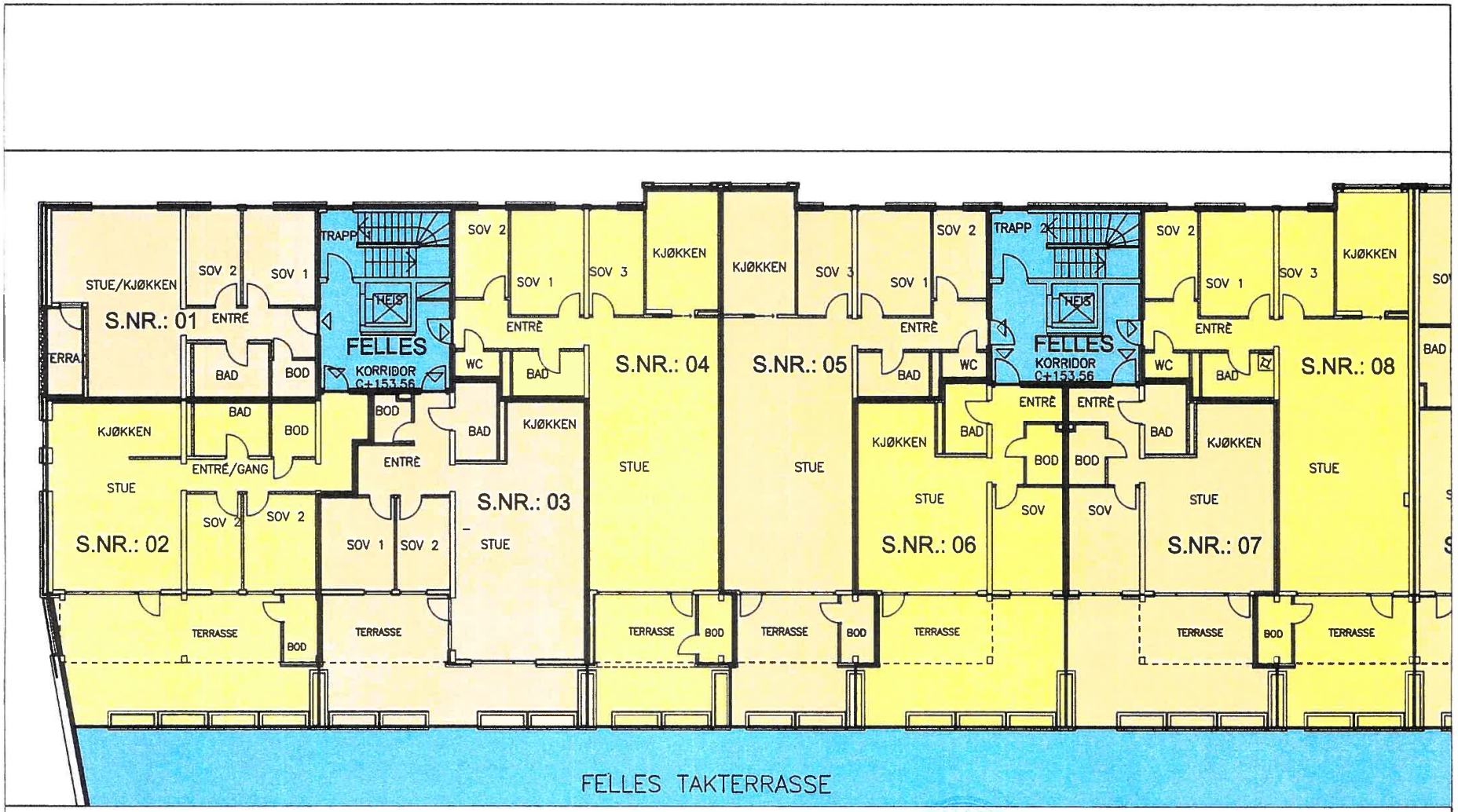
STRØMMEN PARK II BLOKK A 3. ETG. TRAPP 1 OG 2 MÅL 1:200

SIDE 08



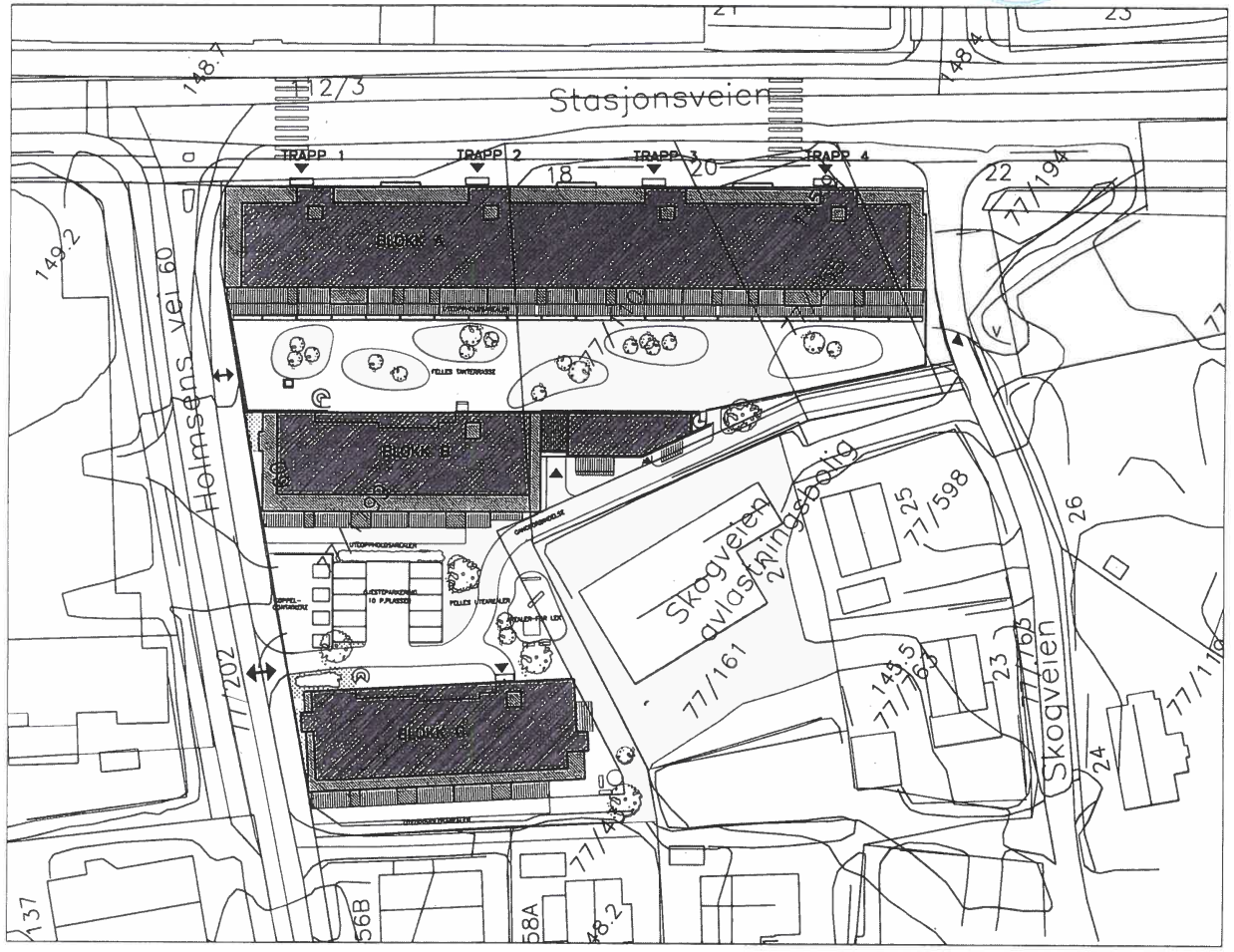
STRØMMEN PARK II BLOKK A 2. ETG. TRAPP 3 OG 4 MÅL 1:200

SIDE 07



STRØMMEN PARK II BLOKK A 2. ETG. TRAPP 1 OG 2 MÅL 1:200

SIDE 06



STRØMMEN PARK II OVERSIKTSPLAN MÅL 1:1000

SIDE 00

Dato: 19.02.2003

Vedlegg til seksjonsbegjæring

Status pr. : 19.02.2003

Leilighets-nummer	Seksjons nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
A510	**64**	B	139	B111
B101	**65**	B	104	B53
B102	**66**	B	65	B51
B103	**67**	B	65	B51
B104	**68**	B	65	B51
B105	**69**	B	43	B29
B106	**70**	B	57	B26
B107	**71**	B	49	B33
B108	**72**	B	54	B24
B201	**73**	B	104	B34
B202	**74**	B	82	B36
B203	**75**	B	85	B36
B204	**76**	B	85	B34
B205	**77**	B	108	B34
B301	**78**	B	104	B33
B302	**79**	B	81	B34
B303	**80**	B	85	B34
B304	**81**	B	85	B33
B305	**82**	B	87	B34
B306	**83**	B	51	B37
B401	**84**	B	104	B34
B402	**85**	B	81	B34
B403	**86**	B	85	B33
B404	**87**	B	85	B34
B405	**88**	B	87	B33
B406	**89**	B	51	B16
B501	**90**	B	133	B78
B502	**91**	B	93	B41
B503	**92**	B	132	B86
C101	**93**	B	104	B32
C102	**94**	B	81	B33
C103	**95**	B	85	B33
C104	**96**	B	85	B33
C105	**97**	B	88	B35
C106	**98**	B	46	B27
C201	**99**	B	104	B33
C202	**100**	B	81	B33
C203	**101**	B	85	B33
C204	**102**	B	85	B33
C205	**103**	B	135	B40
C301	**104**	B	133	B78
C302	**105**	B	93	B42
C303	**106**	B	120	B96
B206	**107**	N	3502	B74
			12237	

Dato: 19.02.2003

Vedlegg til seksjonsbegjæring

Status pr. : 19.02.2003

Leilighets-nummer	Seksjons nr.	Formål	Bruk (teller)	Tilleggs areal
A201	1	B	67	B21
A202	2	B	79	B66
A203	3	B	80	B54
A204	4	B	110	B43
A205	5	B	110	B43
A206	6	B	60	B51
A207	7	B	60	B52
A208	8	B	110	B46
A209	9	B	77	B43
A210	10	B	31	B17
A211	11	B	49	B56
A212	12	B	38	B18
A213	13	B	49	B58
A214	14	B	78	B43
A215	15	B	110	B42
A216	16	B	80	B54
A217	17	B	79	B76
A218	18	B	67	B22
A301	19	B	67	B22
A302	20	B	79	B42
A303	21	B	80	B30
A304	22	B	110	B31
A305	23	B	110	B31
A306	24	B	60	B27
A307	25	B	60	B28
A308	26	B	110	B33
A309	27	B	77	B31
A310	28	B	31	B18
A311	29	B	49	B28
A312	30	B	38	B18
A313	31	B	49	B28
A314	32	B	78	B30
A315	33	B	110	B31
A316	34	B	80	B29
A317	35	B	79	B42
A318	36	B	67	B23
A401	37	B	67	B23
A402	38	B	79	B42
A403	39	B	80	B30
A404	40	B	110	B31
A405	41	B	110	B31
A406	42	B	60	B27
A407	43	B	60	B27
A408	44	B	110	B32
A409	45	B	77	B31
A410	46	B	31	B18
A411	47	B	49	B29
A412	48	B	38	B17
A413	49	B	49	B29
A414	50	B	78	B30
A415	51	B	110	B31
A416	52	B	80	B29
A417	53	B	79	B42
A418	54	B	67	B23
A501	55	B	131	B111
A502	56	B	130	B67
A503	57	B	94	B55
A504	58	B	93	B44
A505	59	B	101	B54
A506	60	B	94	B54
A507	61	B	93	B44
A508	62	B	101	B56
A509	63	B	122	B67

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
77	110			Skedsmo kommune

Dato	Stempel og underskrift
09 04 2003	SKEDSMO KOMMUNE Plan-sjef

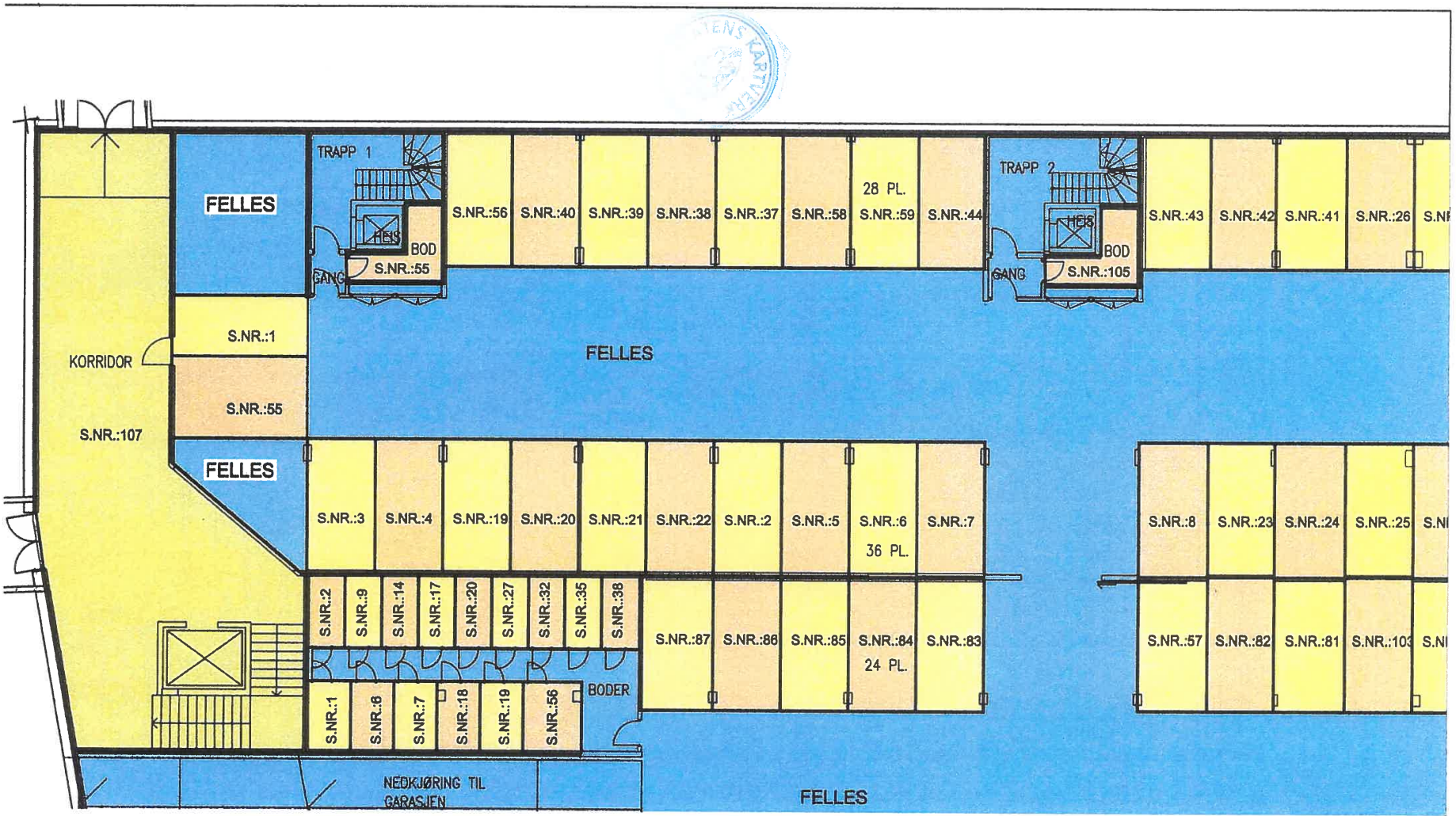
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument

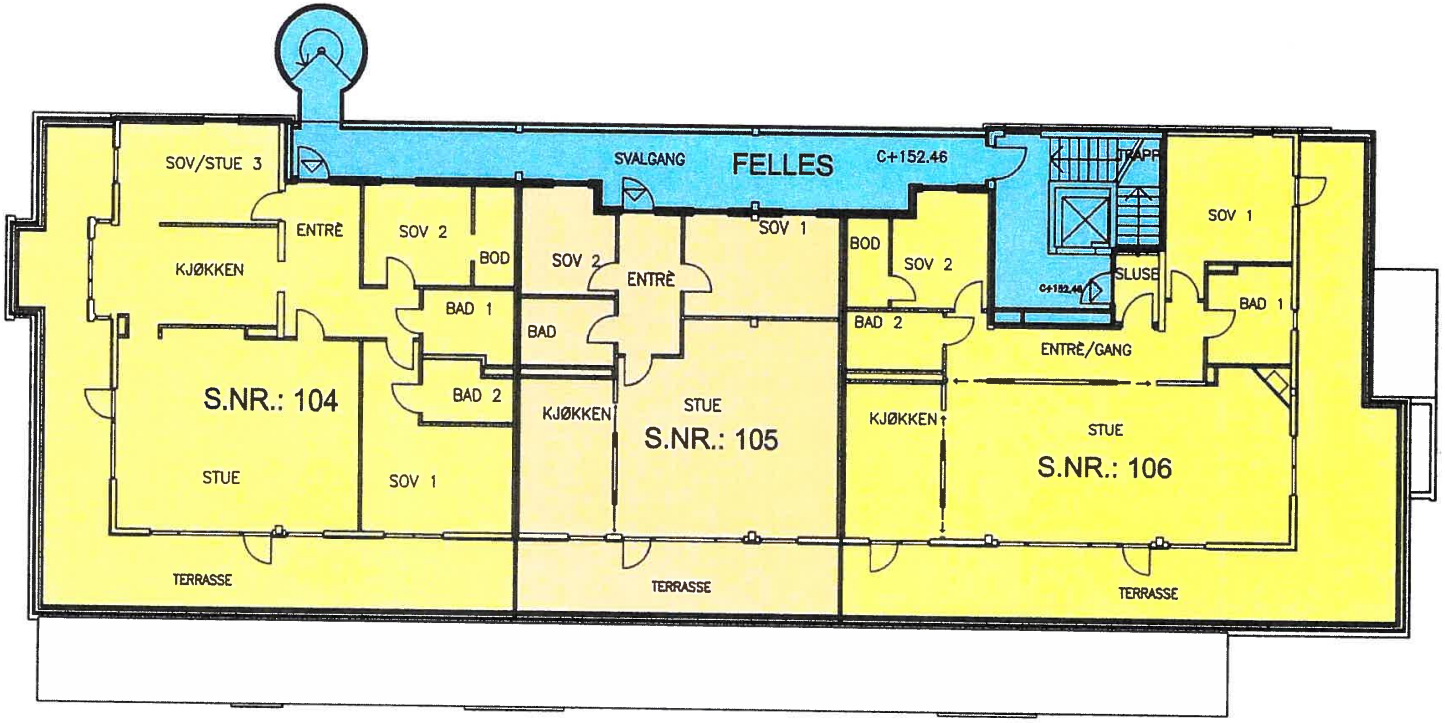
NOTAR [illegible]

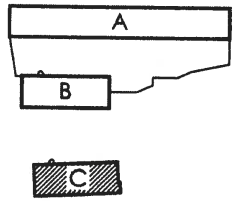
CHRISTINA LUND
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



STRØMMEN PARK II BLOKK A KJELLER DEL 1 MÅL 1:200

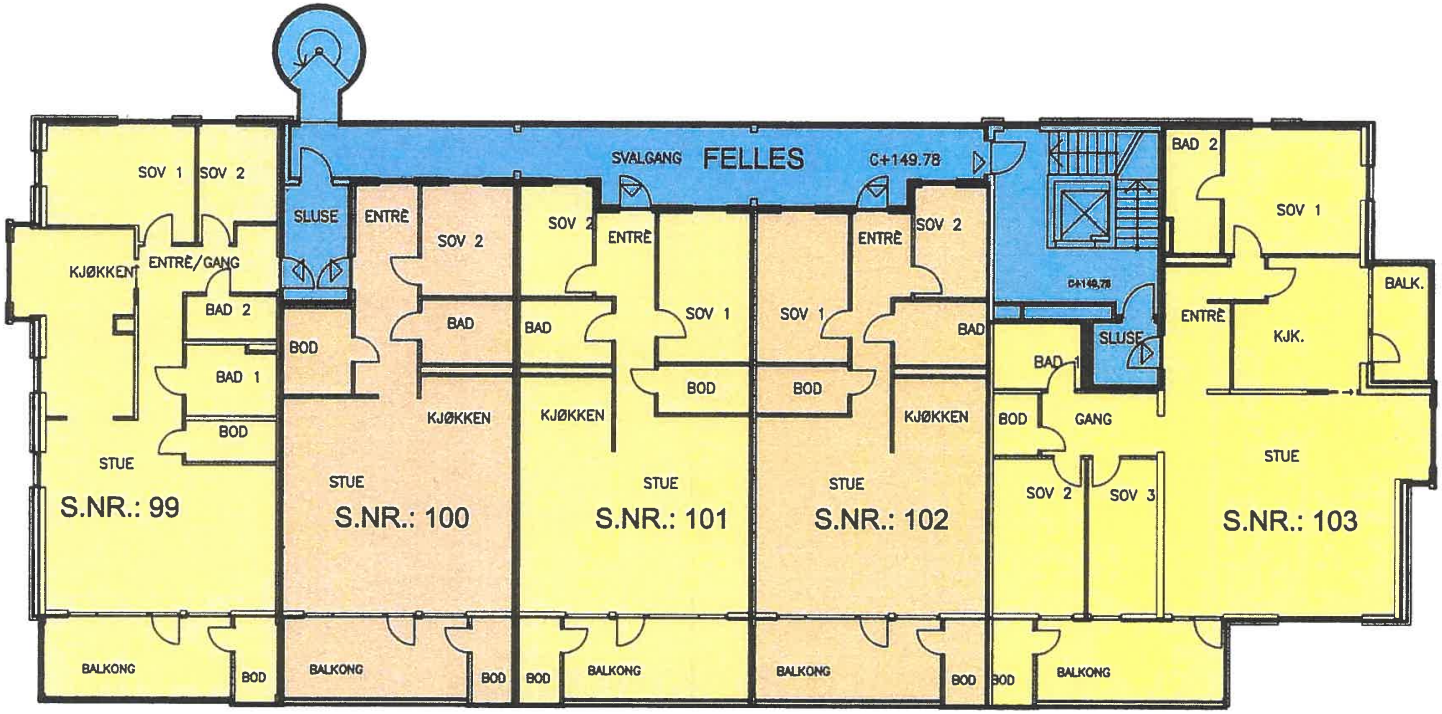
SIDE 01

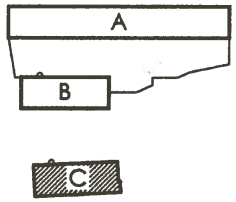




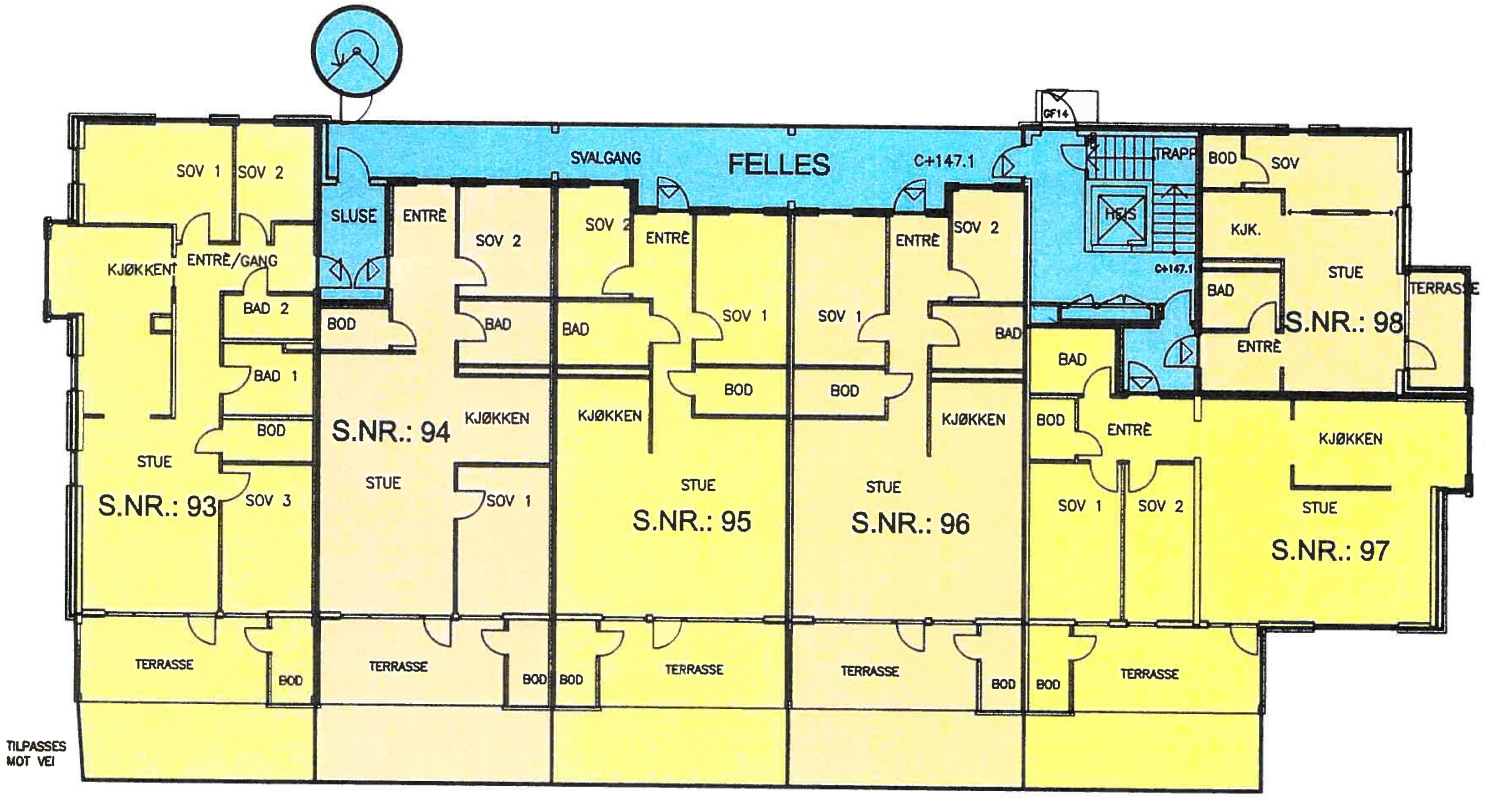
STRØMMEN PARK II BLOKK C 3. ETG MÅL 1:200

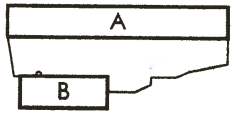
SIDE 24





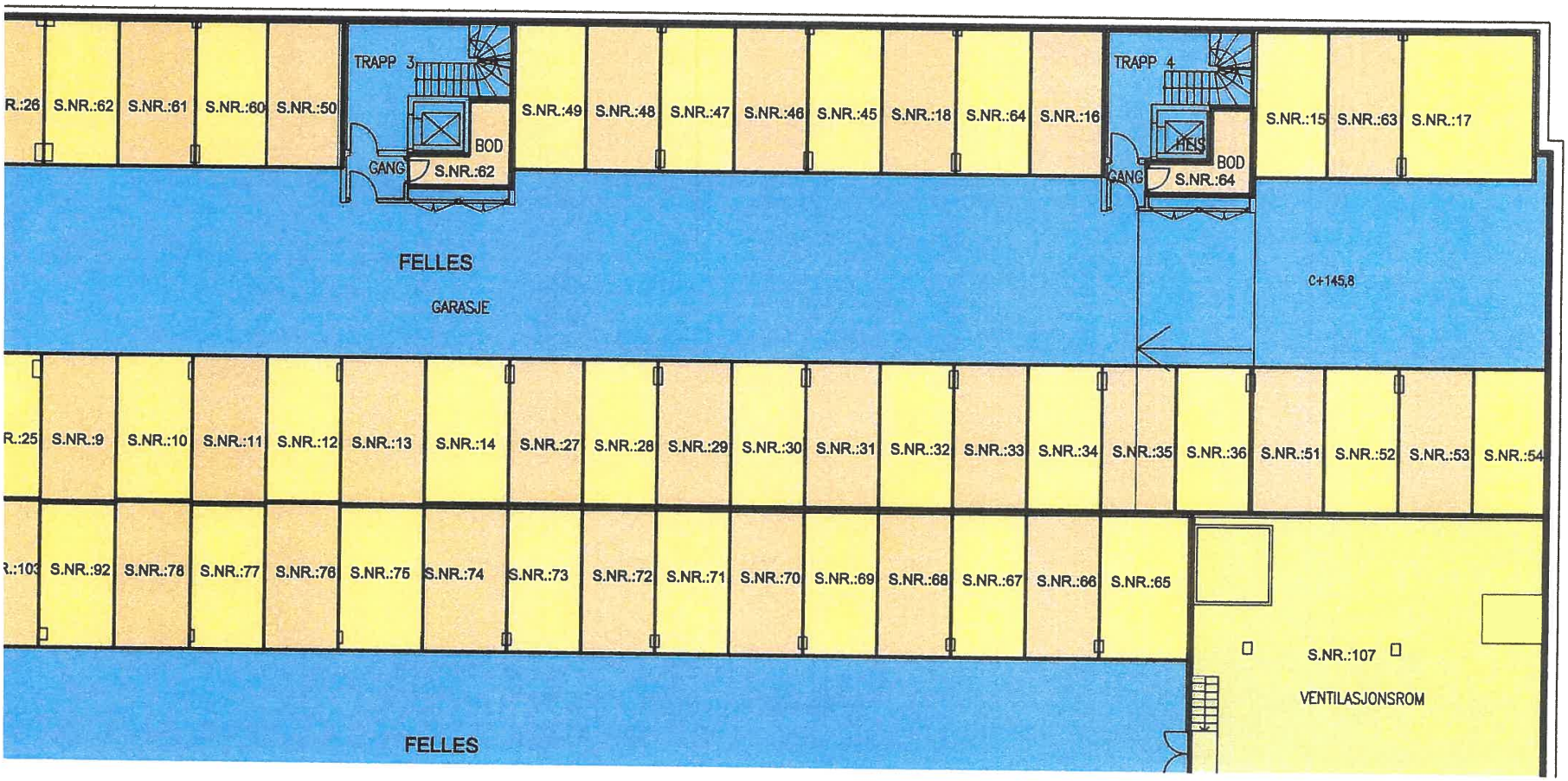
STRØMMEN PARK II BLOKK C 2. ETG. MÅL 1:200

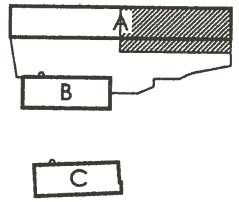




STRØMMEN PARK II BLOKK C 1. ETG. MÅL 1:200

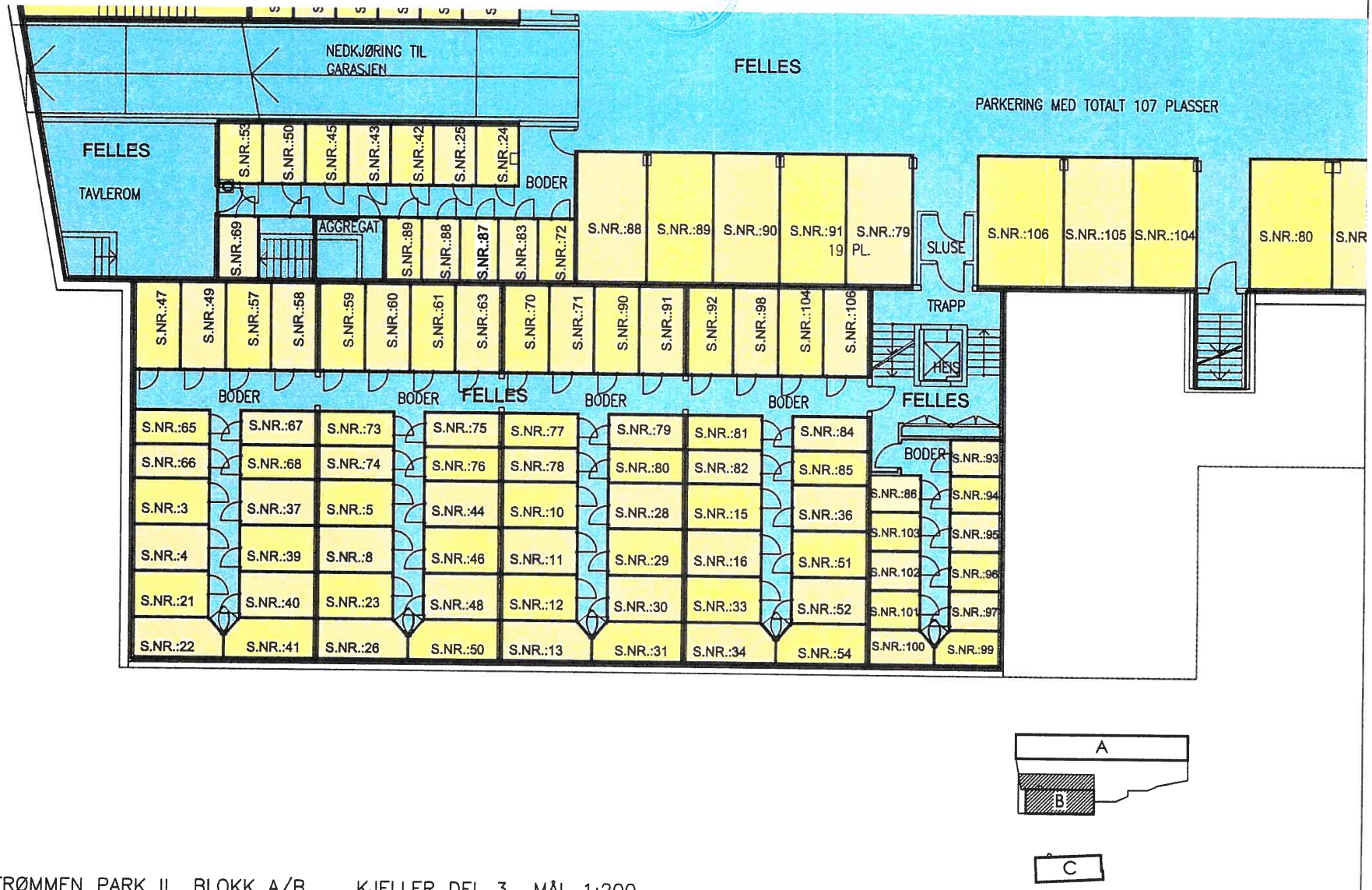
SIDE 22





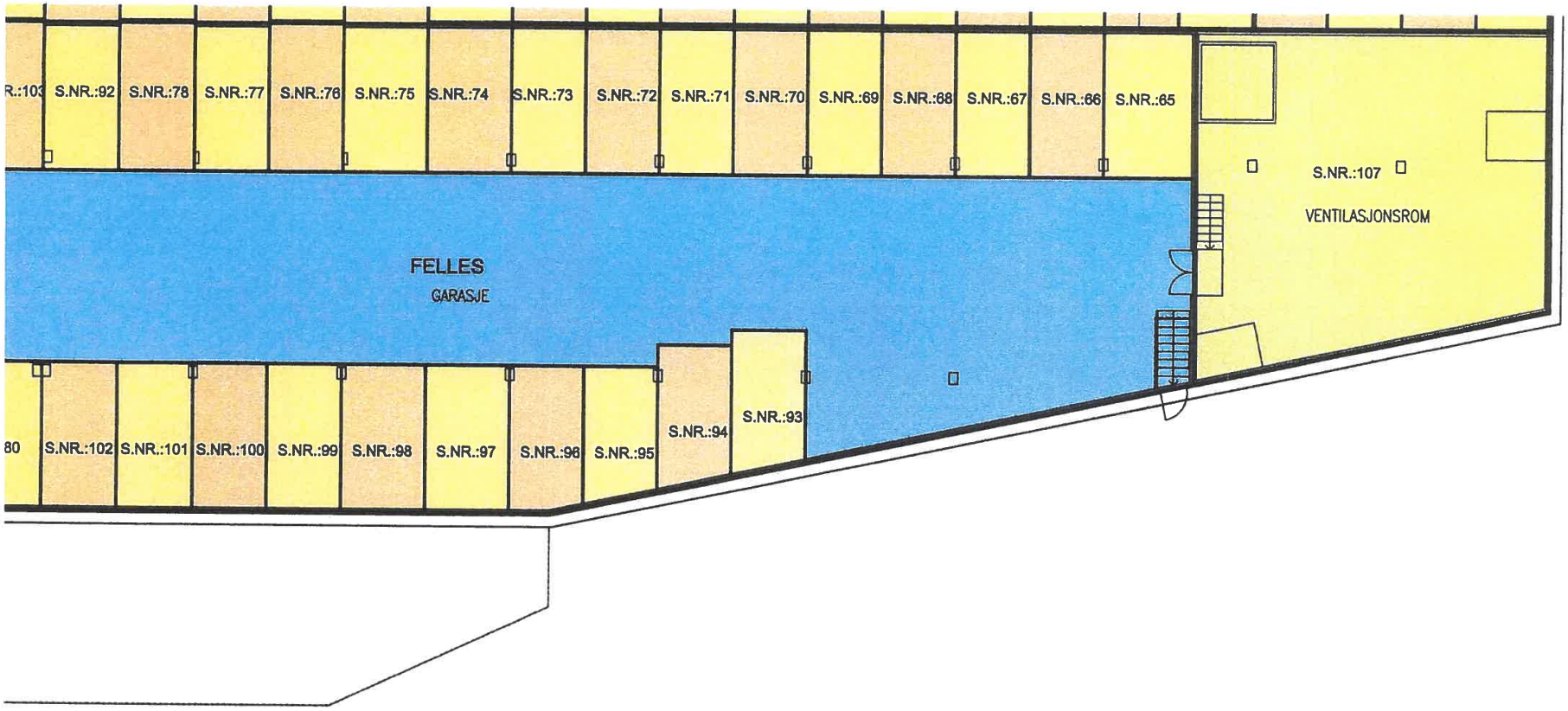
STRØMMEN PARK II BLOKK A KJELLER DEL 2 MÅL 1:200

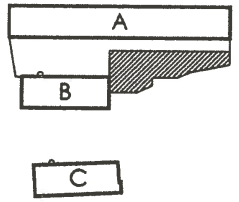
SIDE 02



STRØMMEN PARK II BLOKK A/B KJELLER DEL 3 MÅL 1:200

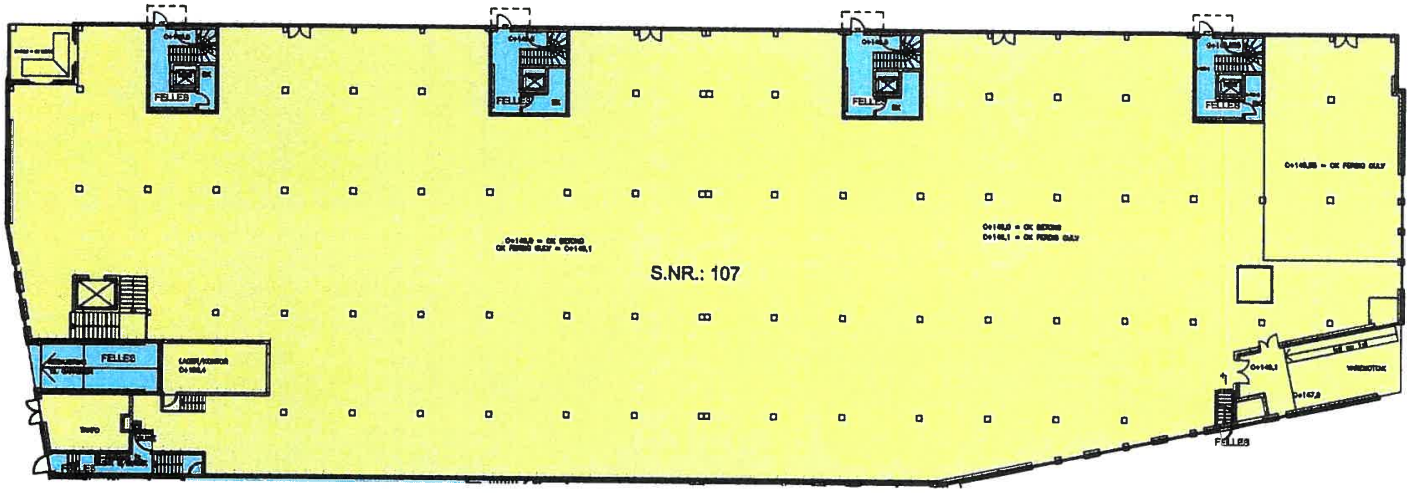
SIDE 03

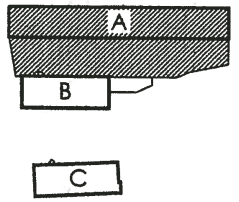




STRØMMEN PARK II BLOKK A/B KJELLER DEL 4 MÅL 1:200

SIDE 04





STRØMMEN PARK II BLOKK A 1. ETG. NÆRINGSAREAL MÅL 1:500

SIDE 05

| Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	SKEDSMO	77	110		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2910623439 99	OLAV THON	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
61	B	93	B44	73	B	104	B34	85	B	81	B34	97	B	88	B33	49			
62	B	101	B56	74	B	82	B36	86	B	85	B33	98	B	46	B27	50			
63	B	122	B67	75	B	85	B36	87	B	85	B34	99	B	104	B33	51			
64	B	139	B41	76	B	85	B34	88	B	87	B33	100	B	81	B33	52			
65	B	104	B53	77	B	108	B34	89	B	51	B16	101	B	85	B33	53			
66	B	65	B51	78	B	104	B33	90	B	133	B36	102	B	85	B33	54			
67	B	65	B51	79	B	81	B34	91	B	93	B41	103	B	135	B40	55			
68	B	65	B51	80	B	85	B34	92	B	132	B86	104	B	133	B78	56			
69	B	43	B23	81	B	85	B33	93	B	104	B32	105	B	93	B42	57			
70	B	57	B26	82	B	87	B34	94	B	81	B33	106	B	120	B96	58			
71	B	49	B33	83	B	51	B37	95	B	85	B33	107	N	3502	B74	59			
72	B	54	B24	84	B	104	B34	96	B	85	B33	48				60			

Sum tellere: 12237 = nevner: 12237

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
18/2 - 03		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
77	110			Skedsmo kommune

Dato	Stempel og underskrift
09.04.03	SKEDSMO KOMMUNE Plansjefen Birgit Larsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

RETT KOPI BEKREFTES
CHRISTINA LUND
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

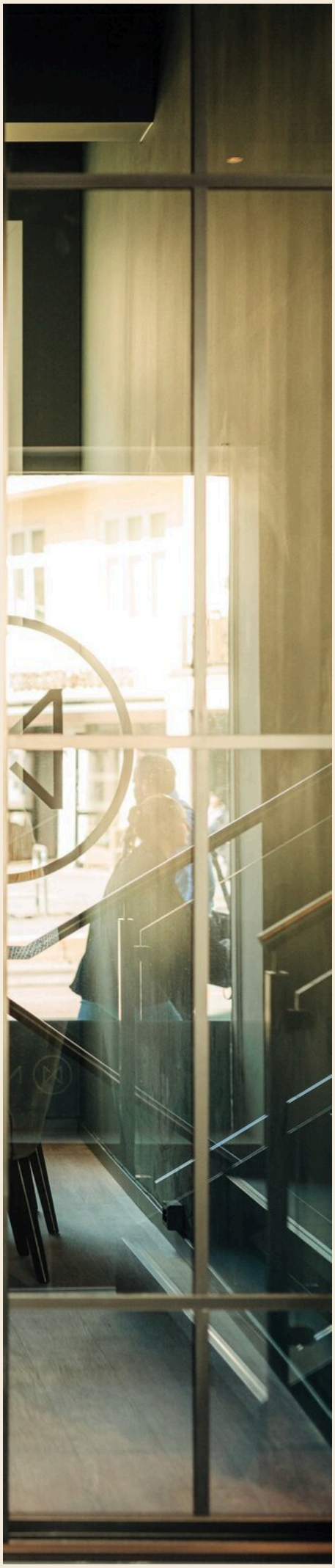
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 65-0204/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stasjonsveien 10 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 110, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029