

Verkstedveien 8



Velkommen til

Verkstedveien 8



Salgsoppgaven produsert 1. juli 2025

Sentralt på Strømmen

Sentral og innbydende 2-roms selveier fra 2018 med takhøyde på 2.97m - Solrik balkong - Perfekt utleie/førstegangskjøp

Prisantydning	3 450 000,-
Omkostninger	87 600,-
Totalpris	3 537 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 647,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018

Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Lillestrøm har gleden av å presentere Verkstedveien 8;
- En lys og praktisk 2-roms selveier midt i Strømmen.
- Leiligheten har entré, en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom samt walk-in closet. Standard er fra byggeåret 2018 og det er ekstra god takhøyde i stue/kjøkken på 2.97 meter som gir en god romfølelse. Det er for øvrig balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming fra fjernvarme. En perfekt leilighet for deg som er førstegangskjøper eller som utleieobjekt. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m^2.
- Med sentral beliggenhet blir hverdagen enkel med kort vei buss/tog, spisesteder og Strømmen storsenter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.
- Her kan man flytte rett inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

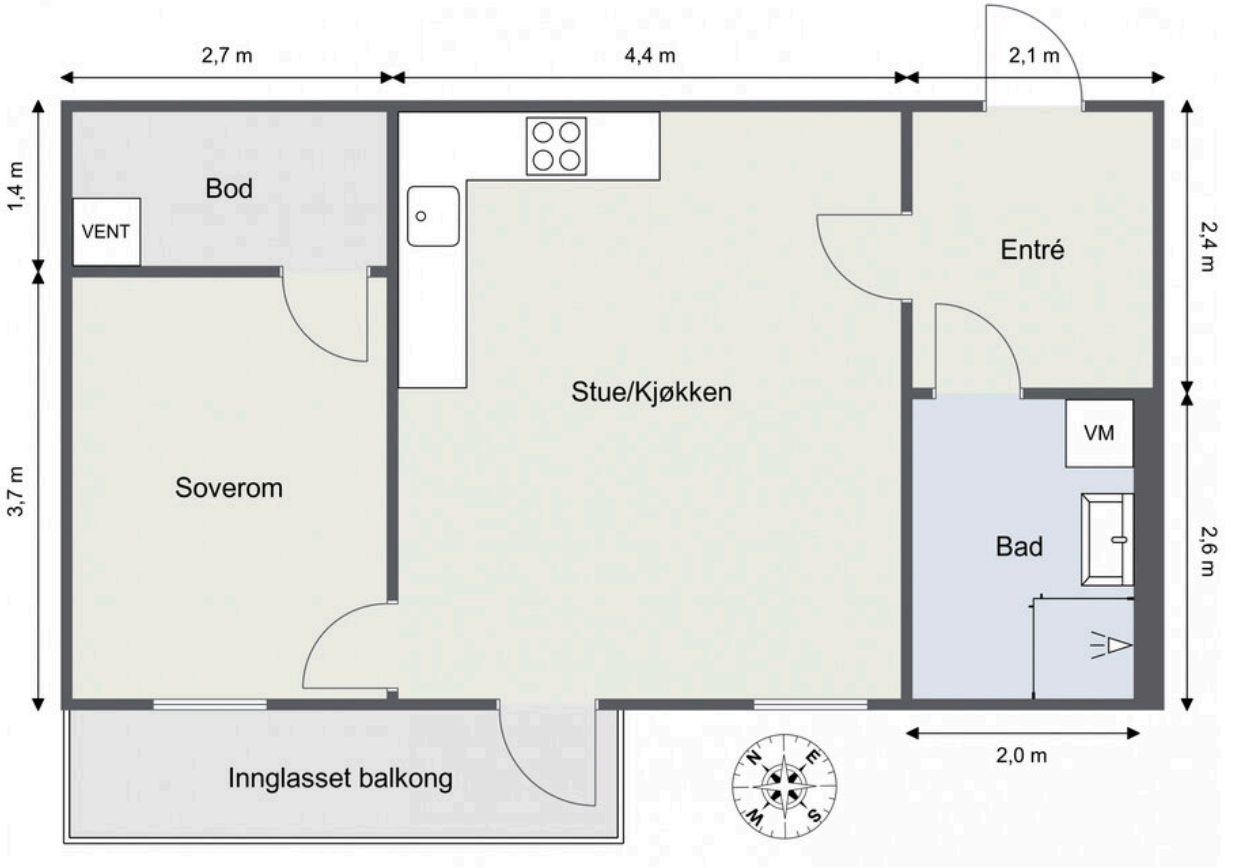
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

DALBECK TAKST

Verkstedveien 8

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

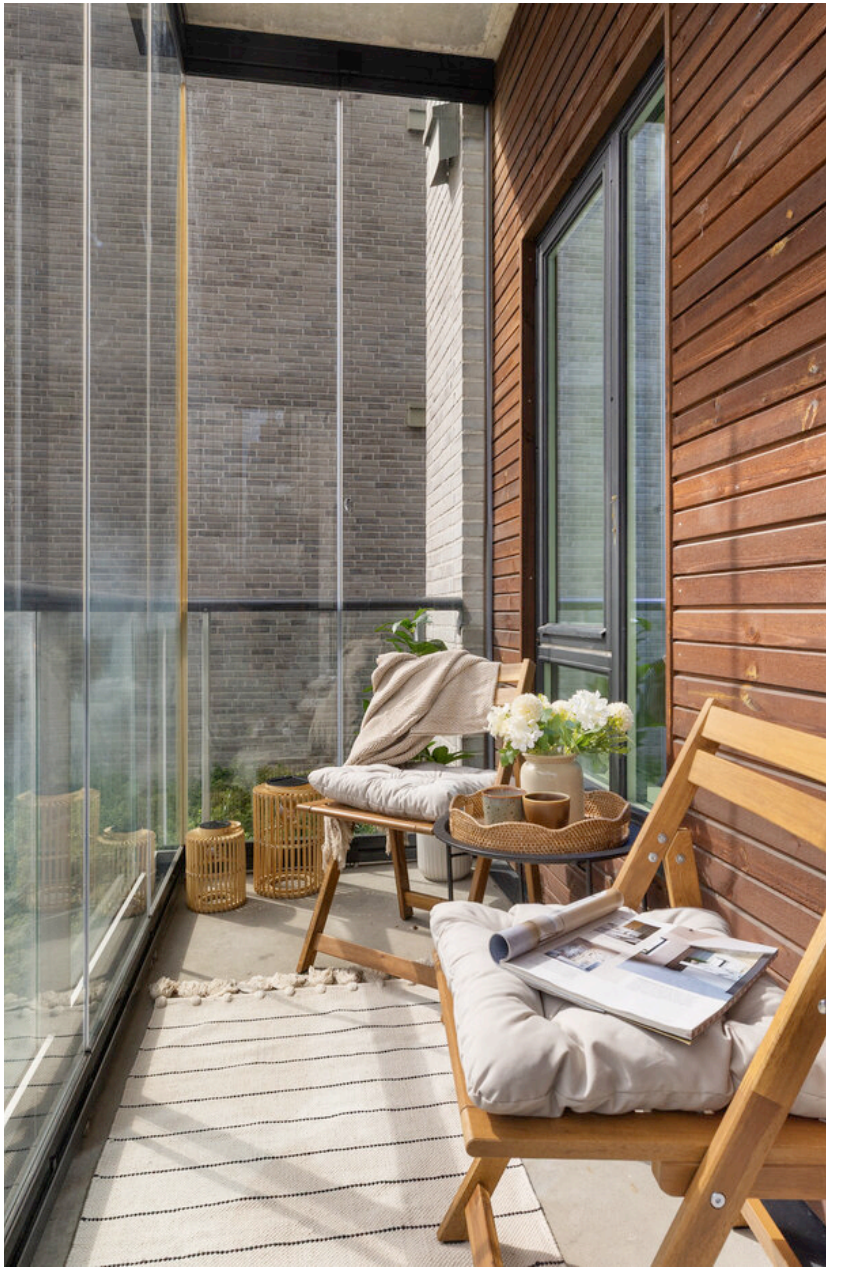
















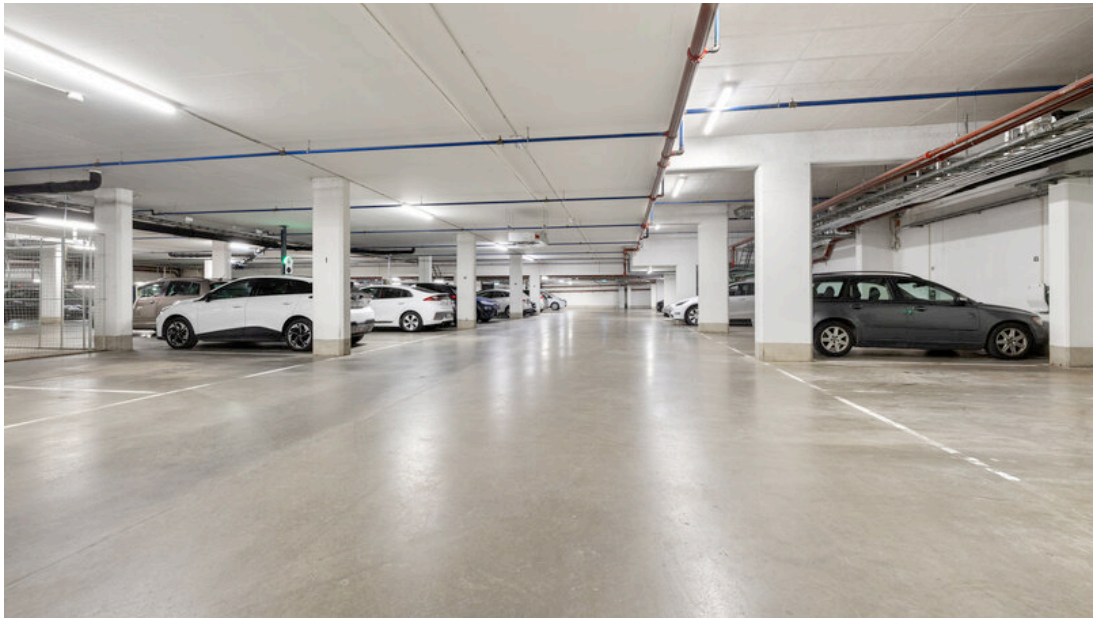




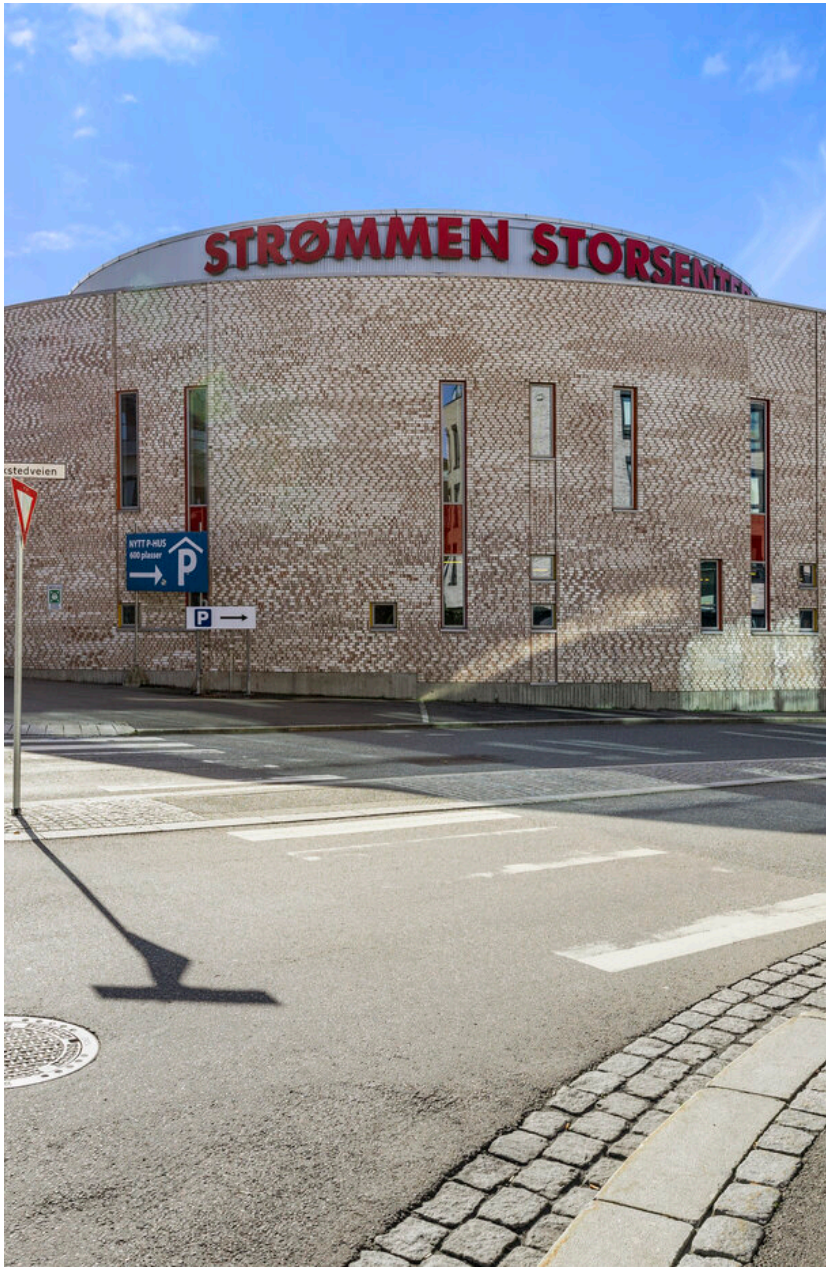





ASENTER






STRØMMEN STORSENTER
NYTT P-HUS
600 plasser
P

Informasjon

Verkstedveien 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0020/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Verkstedveien 8, 2010 STRØMMEN
Gnr 78, bnr 410, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Kiana Kasiri

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
86 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 537 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 550 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

Innhold

BRA-i: Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Walk-in closet.
BRA-e: Kjellerbod.

Standard

Entré: Innenfor døren blir du møtt av en lys entré med hvitmalte vegger. Det er trestavs eikeparkett på gulvet som er holdt i alle rom unntatt på badet. Entréen er utstyrt med dørcalling med automatisk åpner.

Stue: Lys og trivelig stue som oppleves som enkel å møblere. Det er store vindusflater og balkongdør ut mot balkongen. I starten av rommet er det åpen kjøkkenløsning. Nærmest kjøkkenet er det plass til spisebord, og nærmest vindusrekke/balkong er det naturlig plass til sofagruppe og TV med tilhørende møblement. Takhøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 2,97 meter.

Kjøkken: Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen, praktisk løsning. Kjøkkeninnredningen har tidløse hvite glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekeovn. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Av hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin samt frittstående kombinert kjøl- og fryseskap som følger ved salg.

Bad: Badet har inngang fra entréen. Rommet har flislagt gulv på betong med gulvvarme tilknyttet fjernvarmesentral og har flislagte veggoverflater i lyse og tidløse farger. Sparklet og malte plater i tak. Badet er utstyrt med servant med benkeskap med glatte fronter, speil med integrert belysning over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Sluk i rustfritt stål med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Soverom og garderobe: Leiligheten har et soverom av god størrelse med to innganger fra stuen. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møbler.

Parkering

Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Det er gateparkering i området etter gjeldende regler. Sameiet har gjesteparkering i garasjen (ta til venstre etter nedkjøring til garasje) som også benyttes av kundene til næringslokalene i bygget, og er avgiftsbelagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 30. mai 2018

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja, koblet til offentlig nett for vann, avløp, varme og varmtvann.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Blokk med bolig og næring samt garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak

antatt tekket med papp/membran.

Takstmannens vurdering ved TG2:
Bad Overflate gulv - TG2 settes på grunn av sprukne og løs flis i dusjsonen.
Kjøkken Kjøkken - TG2 settes på grunn av slitasje/skader på fronter, lekkasje fra avløp og manglende lekkasjesikring.
Andre rom - TG2 settes på grunn av skader og slitasje i gulv- og veggflater.
Ventilasjon - TG2 settes på grunn av behov for nye filtre

Takstmannens vurdering ved TG3:
WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG3 settes på grunn av pågående drypp lekkasje fra rørfordeler inne i teknisk skap.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Oppvarming: Radiator i stue og soverom. Vannbåren gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 647,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Felleskostnader brøk 1 930,-
Felleskostnader likedelt 361,-
TV/Bredbånd 356,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 005 385,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 021 539,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Parkodden, orgnr. 921185642

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Parkodden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 921185642. Sameiet består av 166 boliger og 2 næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Styret har i 2024 avholdt 10 styremøter, i tillegg til arbeidsmøter og møter med aktører som Thon Eiendom, Lyse Energi og Bygårdsservice. Det er utført en rekke tiltak knyttet til drift, vedlikehold og sikkerhet.

Som en del av HMS-arbeidet er det gjennomført kontroll og vedlikehold av tekniske anlegg, inkludert brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg, heiser og fjernvarme. Sameiet benytter HMS-systemet Bevar. Kontroll av lekeplasser og fellesarealer er gjennomført som planlagt.

I løpet av året er det installert nøkkelfrie brikkesystemer i fellesområdene og avfallsrommene, og alle lysarmaturer i garasjeanlegget er byttet ut med LED-lamper for å redusere strømforbruk og følge nye EU-regler. Styret vurderer nå utskifting av belysning i flere fellesområder.

Avisingsanlegget i garasjen sviktet ved to anledninger, men ble raskt håndtert og senere reparert. Inngangspartiene i Støperiveien 65 og 67 er utbedret etter langvarige problemer med telehiv.

Overgangen til ny leverandør for registrering og avregning av både oppvarming, varmtvann og elbil-lading har vært utfordrende, men systemene fungerer nå tilfredstillende. Elbil-ladingen hadde tekniske problemer, men disse ble dekket av forsikring.

Sagstien mellom Parkodden og elva ble ferdigstilt i 2024, og Thon Eiendom har tatt ansvar for strømforbruk og planlagt omkobling i 2025. Det ble også montert kameraovervåkning ved avfallsrommene for å hindre feil bruk.

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 styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 22 666,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra årsregnskap 2024:

Sum inntekt: 7.744.344,-
Sum kostnad: 7.326.034,-
Årsresultat: 655.288,-

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se husordensreglene punkt 10 for øvrige vilkår.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. Gjensidige

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 263 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Verkstedveien 8 har en meget sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre med mye mer!

Boligen 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. Bråteskogen er også rett i nærheten - perfekt om man ønsker skogstur i lysløypa, eller skitur på vinteren.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på Rema 1000, Coop Prix, Kiwi elller Meny som ligger kun noen minutters gange fra boligen. En gåtur på ca. 2 minutter unna

finner du også 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 Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Sagdalen skole, kun 6 minutters gange fra leiligheten. Strømmen togstasjon ligger ca. 7 minutters gange 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.12.2024.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig offentlig vann og avløp. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til sentrumsformål - nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, friområde - nåværende og naturområde - nåværende.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til annet kombinert forhold, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, boligbebyggelse - blokkbebyggelse, bolig / forretning / kontor, kombinert bebyggelse og anleggsformål, friområde og park.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/410/12:
01.09.1871 - Dokumentnr: 12 - Utskifting
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1902 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1909 - Dokumentnr: 14 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1909 - Dokumentnr: 15 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1912 - Dokumentnr: 53 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om lavtrykks dampledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1930 - Dokumentnr: 26 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1932 - Dokumentnr: 46 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1939 - Dokumentnr: 2278 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1942 - Dokumentnr: 2181 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1944 - Dokumentnr: 1086 - Skjønn
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk
Tap av vannkraft
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1948 - Dokumentnr: 1424 - Skjønn
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1951 - Dokumentnr: 3294 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1956 - Dokumentnr: 4291 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1960 - Dokumentnr: 358 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1975 - Dokumentnr: 5836 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Gnr. 78 bnr. 929

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 1059 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1977 - Dokumentnr: 1214 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1981 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 11981 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelser om vedlikehold mm.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2000 - Dokumentnr: 19245 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2012 - Dokumentnr: 199498 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Forbud mot bebyggelse til skade eller hinder for kabelanlegg.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 821291 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. S0311
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2018 - Dokumentnr: 811316 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/13058

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. juli 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Verkstedveien 8

Verkstedveien 8

Nabolaget Strømmen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen... 50 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 667 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 734 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 377 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Stav skole (8-10 kl.) 417 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km

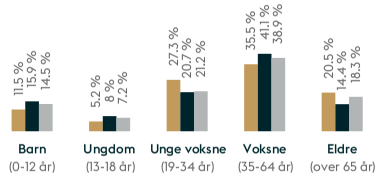
Offentlig transport

Frydenlundsgata Linje 100, 110	2 min 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Strømmen kommunale barnehage (... 87 barn	7 min 0.6 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sagdalen barneskole	5 min
Stalsberg skole	7 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
Just Padel Fjellhamar	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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
22. jun. 2025

Oppdragsnummer
60-0020/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Verkstedveien 8, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kiana Kasiri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2018

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: ingen endring siden overtagelse i 2018

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

Beskriv: koblet til offentlig nett for vann, avløp, varme og varmvann.

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

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

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: nybygg i 2018

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

Eventuell kommentar: ingen mangler

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: det er ingen.

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

Nei

Eventuell kommentar: eiendommen var utleid fra overtagelse og frem til 03.06.202

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0020/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Verkstedveien 8
2010 Strømmen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 27/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig for tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. • Det er ingen tegn til slitasje. • Dokumentert fagmessig godt utført. • Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. • Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. • Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: • Feil utført. • Skadet, eller symptomer på skade. • Svært slitt. • Nedsatt funksjon. • Utgått på dato. • Kort gjenværende brukstid. • Det er behov for tiltak i nær fremtid. • Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: • Har total funksjonssvikt • Fyller ikke lenger formålet • Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: • Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen • Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:78, Bnr: 410
Hjemmelshaver:	Kiana Kasiri
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	8263 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	26.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med bolig og næring samt garasjekjeller. Fundamentert med stopt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med minimalt vedlikehold siden byggeår. Det gjøres oppmerksom på flere bygningsdeler med enkelte avvik og høy slitasje/skader slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

©mtf.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mtf.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	49		6		45	10
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	49	5	6		45	10
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Bod

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator i stue og soverom. Vannbåren gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 297cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mtf.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring.

©mtf.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

27/06/2025

Sivert Dalen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres svelling på fronter til servantskapet. Ikke behov for strakstiltak.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, det registreres dog enkelte sprukne flis i dusjsonen samt en løsnet flis. Mindre utbedringer bør forventes. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket øvrige avvik eller svekkelser ved overflatene.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukne og løs flis i dusjsonen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Se under.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres dog enkelte småskader og slitasje på fronter der mindre utbedringer bør forventes. Det er påvist en lekkasje fra avløpet under vasken på befaringsdagen, det antas at dette er en mindre tilpasning/justering som er nødvendig.

Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller lignende. For å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk må dette monteres.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje/skader på fronter, lekkasje fra avløp og manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig med middels til høy slitasje som følge av etterslep på oppgraderinger/vedlikehold. Det registreres skader i samtlige parkettgulv og skader/ufagmessig sparkling/maling av veggflater. Renovering av overflater må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av skader og slitasje i gulv- og veggflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt innglasset balkong på ca 6m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert. Det ble påvist en pågående drypplekkasje fra rørfordeler inne i teknisk skap i entréen, der utbedring må forventes. Det ble ikke avdekket øvrige tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: TG3 settes på grunn av pågående drypp lekkasje fra rørfordeler inne i teknisk skap.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Det registreres at filtre i ventilasjonsaggregatet ikke er skiftet på en stund, filter bør skiftes snarest.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for nye filtre.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det er ikke fremvist dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet elkontroll.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av sprukne og løs flis i dusjsonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av slitasje/skader på fronter, lekkasje fra avløp og manglende lekkasjesikring.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av skader og slitasje i gulv- og veggflater.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av behov for nye filtre.

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG3 settes på grunn av pågående drypp lekkasje fra rørfordeler inne i teknisk skap.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

©bmtf.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Parkodden		**Vår ref.:**	1650/12	**Fødselsdato eier:**	23.05.1970
Verkstedveien 8		**Type:**	Boligsameie		
2010 STRØMMEN		**Eiere:**	Kiana Kasiri		
Organisasjonsnr:	921 185 642	**Seksjonsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 647**

Felleskostnader:	Felleskostnader brøk	1 930
	Felleskostnader likedelt	361
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	356

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Øivind Rønning
Adresse: Støperiveien 49
Postnr/-sted: 2010 STRØMMEN
Telefon: Mob.: 95165159
E-post: simonsen.eiendom@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	889
Annen formue:	22 666	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018
Gårds/bruksnr: 78/410 - seksjon:12
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90050014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Parkodden	**Vår ref.:**	1650/12	**Fødselsdato eier:**	23.05.1970
Verkstedveien 8	**Type:**	Boligsameie		
2010 STRØMMEN	**Eiere:**	Kiana Kasiri		
Organisasjonsnr: 921 185 642				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Boligseksjon

Fasiliteter:

Fjernvarme og strømforbruk el-bil avregnes årlig av ISTA og vidrefaktureres til seksjonseiere. Kontakt styret for mer informasjon.

Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdeler til boligseksjonen(e). Ved salg av bolig følger garasjeplass med. Dersom garasjeplass skal selges til en annen seksjonseier, må garasjeplassen reseksjoneres. Megler må gi beskjed til Usbl dersom garasjeplass ikke skal følge bolig.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

For ytterlig informasjon henvises det til sameiets hjemmeside; https://www.sameietparkodden.no/

TV/bredbånd. Per 1.7.2021 har selskapet avtale med Get/Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Parkodden

Tirsdag 27.05.2025 kl. 17:30
Strømmen Helse og Velferdssentral (Velferden), Strømsveien 66 B, 2010 Strømmen

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Parkodden

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 17:30 - Strømmen Helse og Velferdssentral (Velferden), Strømsveien 66 B, 2010 Strømmen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til endringer av vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 400 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til endringer av vedtektene
§ 3.2 Andre kulepunkt: *Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, gjesteparkeringsplasser, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.*

Gjesteparkeringsplasser strykes.

§ 3.5 *Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, avregning fortas årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig, så fremt tjenesten leveres gjennom sameiet.*

Hele paragraf 3.5 strykes.

§ 3.6 *Kostnader forbundet med gjesteparkeringsplasser håndteres som felleskostnad etter punkt 3.2 over.*

Hele setningen strykes.

§ 4-Innvendig vedlikehold:

Andre avsnitt: *Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør etc.*

Dører presiseres som: innvendige dører, dør fra leilighet til korridor og dører til balkong eller terrasse. Varmtvannsbeholder strykes.

Fjerde avsnitt: *Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader,*

herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Setningen endres til: Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Sjette avsnitt: *Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat,* brannslange og påbudte røykvarslere, *og at disse er i forskriftmessig stand.*

Brannslange og påbudte røykvarslere fjernes.

§ 10 Møteledelse og avstemning

Avsnitt to: *Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk.*

Endres til: Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme.

§ 11 Om årsmøtet

Første avsnitt: *I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.*

Endres til: I årsmøte regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme.

6. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Rønning
Styremedlem, Tormod Hanssen
Styremedlem, Kjell Grobe
Styremedlem, Per Olthuis
Styremedlem, Roya Popal
Varamedlem, Elke Monika Gangnæs Lilleøien
Varamedlem, Slavica Massimo

6.1 Valg av leder
Øyvind Rønning er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Øyvind Rønning blir valg som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Kjell Grobe er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Per Olthaus er ikke på valg i år, men han ønsker å forlenge sin styremedlems periode frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

Forslag til vedtak: Kjell Grobe blir valgt som styremedlem for 1 år

Per Olthaus forlenger sin styreperiode til 2027

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Monika Lilleøien er ikke på valg i år, men ønsker å forlenge vervet sitt frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

Slavica Massimo er ikke på valg i år, men ønsker å forlenge vervet sitt frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

6.4 Valg av valgkomite

Årets valgkomite har bestått av Kamilla Natali Jorshery og Harriet Fjellstad. Begge tar gjenvalg for ett år til, til 2026. Vi ønsker å ha enda ett medlem med på laget og valgkomiteen ber om at det forespørres på Årsmøtet om noen er interessert

Forslag til vedtak: Kamilla Natali Jorshery blir valgt for 1 år

Harriet Fjellstad blir valgt for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 363 787**	**5 080 591**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	655 228	283 196
B. Endring arbeidskapital	**655 228**	**283 196**
C. Arbeidskapital	**6 019 015**	**5 363 787**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	6 368 030	8 548 199
Kortsiktiggjeld	-349 015	-3 184 412
C Arbeidskapital	**6 019 015**	**5 363 787**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	7 668 636	6 793 608	7 219 000	7 487 000
Sum leieinntekt		**7 668 636**	**6 793 608**	**7 219 000**	**7 487 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	75 708	70 778	0	0
Sum annen inntekt		**75 708**	**70 778**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 744 344**	**6 864 386**	**7 219 000**	**7 487 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	49 350	47 799	54 000	56 000
Styrehonorar	5	350 000	338 998	380 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		342 772	398 688	502 000	310 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	978 646	921 897	1 051 000	1 042 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 259 557	2 042 449	2 200 000	2 710 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	29 351	26 306	32 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 245	30 241	561 000	121 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 757 765	1 476 238	835 000	1 101 000
Revisjonshonorar		12 769	12 195	16 000	20 000
Forretningsførerhonorar		172 034	163 220	172 000	180 000
Andre honorar	10	19 805	73 211	41 000	25 000
Kontorkostnad		10 507	7 246	5 000	7 000
TV/bredbånd		837 477	803 747	846 000	860 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		84	61	0	0
Kontingenter og gaver		3 790	1 350	2 000	2 000
Forsikringer		462 822	424 814	478 000	596 000
Andre kostnader	11	16 063	15 328	12 000	15 000
Tap		0	26	0	0
Sum kostnad		**7 326 034**	**6 783 813**	**7 187 000**	**7 475 000**
Driftsresultat		**418 310**	**80 572**	**32 000**	**12 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		237 015	203 186	0	0
Rentekostnad		96	563	0	0
Netto finansposter		**-236 918**	**-202 623**	**0**	**0**
Årsresultat		**655 228**	**283 196**	**32 000**	**12 000**
Overført sameiekapital		655 228	283 196	0	0
SUM OVERFØRINGER		**655 228**	**283 196**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 755	9 500
Kundefordringer		325 542	40 649
Kostnader til avregning		0	1 878 399
Andre kortsiktige fordringer		31 800	52 480
Forskuddsbetalte kostnader		380 103	325 826
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 627 830	6 241 346
Sum omløpsmidler		**6 368 030**	**8 548 199**
SUM EIENDELER		**6 368 030**	**8 548 199**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 019 015	5 363 787
Sum opptjent egenkapital		**6 019 015**	**5 363 787**
Sum egenkapital	**12**	**6 019 015**	**5 363 787**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 050	12 231
Leverandørgjeld		338 965	1 512 257
A konto til avregning		0	1 659 924
Sum kortsiktig gjeld		**349 015**	**3 184 412**
Sum gjeld		**349 015**	**3 184 412**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 368 030**	**8 548 199**

Sted:_____ Dato:_____

Øivind Rønning
Styreleder

Kjell Grobe
Styremedlem

Roya Popal
Styremedlem

Per Olthuis
Styremedlem

Tormod Hanssen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven's bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 166 seksjoner og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 78, b.nr 410 i Lillestrøm kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr.90050014.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for næring 039, bolig 038.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."
Det er i 2024 gått over til avregning fra Lyse som avregner eierene direkte.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	152 112	136 920	145 000	149 000
Sum leieinntekt	**152 112**	**136 920**	**145 000**	**149 000**
Sum inntekt	**152 112**	**136 920**	**145 000**	**149 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	587	429	2 000	0
Styrehonorar	4 165	3 046	5 000	0
Driftskostnad				
Energikostnad	5 692	25 995	33 000	18 000
Kostnad eiendom/lokaler	10 509	11 865	5 000	6 000
Kommunale avgifter/renovasjon	0	72 900	143 000	177 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	318	315	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	44	100	0	0
Reparasjon og vedlikehold	49 467	4 014	29 000	56 000
Revisjonshonorar	152	73	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	2 047	1 461	2 000	3 000
Andre honorar	15 905	1 106	11 000	5 000
Kontorkostnad	17	36	0	0
Kontingenter og gaver	12	5	0	0
Forsikringer	31 472	2 549	31 000	36 000
Andre kostnader	23	81	0	0
Sum kostnad	**120 412**	**123 975**	**263 000**	**303 000**
Driftsresultat	**31 700**	**12 945**	**-118 000**	**-154 000**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	2 418	0	0
Rentekostnad	0	563	0	0
Netto finansposter	**0**	**-1 855**	**0**	**0**
Årsresultat	**31 700**	**14 800**	**-118 000**	**-154 000**
Overført sameiekapital	31 700	14 800	0	0
SUM OVERFØRINGER	**31 700**	**14 800**	**0**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	7 516 524	6 656 688	7 074 000	7 338 000
Sum leieinntekt	**7 516 524**	**6 656 688**	**7 074 000**	**7 338 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	75 708	70 778	0	0
Sum annen inntekt	**75 708**	**70 778**	**0**	**0**
Sum inntekt	**7 592 232**	**6 727 466**	**7 074 000**	**7 338 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	48 763	47 369	52 000	56 000
Styrehonorar	345 835	335 952	375 000	400 000
Driftskostnad				
Energikostnad	337 080	372 694	469 000	292 000
Kostnad eiendom/lokaler	968 136	910 032	1 046 000	1 036 000
Kommunale avgifter/renovasjon	2 259 557	1 969 549	2 057 000	2 533 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	29 032	25 991	32 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	23 200	30 141	561 000	121 000
Reparasjon og vedlikehold	1 708 297	1 472 224	806 000	1 045 000
Revisjonshonorar	12 617	12 122	14 000	18 000
Forretningsførerhonorar	169 986	161 759	170 000	177 000
Andre honorar	3 900	72 105	30 000	20 000
Kontorkostnad	10 490	7 209	5 000	7 000
TV/bredbånd	837 477	803 747	846 000	860 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	84	61	0	0
Kontingenter og gaver	3 777	1 345	0	0
Forsikringer	431 350	422 265	447 000	560 000
Andre kostnader	16 040	15 247	10 000	13 000
Tap	0	26	0	0
Sum kostnad	**7 205 622**	**6 659 838**	**6 920 000**	**7 168 000**
Driftsresultat	**386 610**	**67 628**	**154 000**	**170 000**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	237 015	200 768	0	0
Rentekostnad	96	0	0	0
Netto finansposter	**-236 918**	**-200 768**	**0**	**0**
Årsresultat	**623 528**	**268 396**	**154 000**	**170 000**
Overført sameiekapital	623 528	268 396	0	0
SUM OVERFØRINGER	**623 528**	**268 396**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 146 148	5 966 328
3601 Innbetalte fellesutgifter	126 816	123 120
3609 Leie parkering	96 600	96 600
3617 Fjernvarme næring	11 496	0
3618 Leietillegg strøm	440 976	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	846 600	607 560
Sum	**7 668 636**	**6 793 608**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Viderefakturert Vann/avløp næring	60 822	70 778
3999 Avregning	14 886	0
Sum	**75 708**	**70 778**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	47 799
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	338 998
Sum	**399 350**	**386 797**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	422 978	386 909
6341 Brannalarm	56 862	55 208
6360 Vask av boder,vindusvask og renholdsart.	16 939	2 203
6361 Fast renhold	391 414	382 915
6362 Skadedyrutryddelse	156	300
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 150	0
6392 Containerleie/tømming	68 789	89 260
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 358	5 102
Sum	**978 646**	**921 897**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 LisensBevar HMS og vedlikehold / One.com	29 351	26 306
Sum	**29 351**	**26 306**

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	14 900	539
6540 Inventar	2 625	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 883	13 500
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 169	13 113
6552 Driftsmateriell	668	1 014
6570 Arbeidstøy	0	200
6583 IT-lisensavgift	0	1 875
Sum	**23 245**	**30 241**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	16 162	20 345
6602 Vedlikehold VVS	192 048	6 000
6603 Vedlikehold elektro	510 984	138 057
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	29 823
6610 Andre vaktmestertjenester	0	19 594
6611 Vedlikehold heiser	262 726	268 811
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	52 816	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	95 835	96 610
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	166 673	28 133
6630 Egenandel forsikring	34 000	2 000
6641 Malerarbeider	4 839	1 512
6642 Snekkerarbeid	20 599	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	2 819
6644 Fasade/balkonger	9 300	12 063
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	19 416	0
6648 Vedlikehold dører og porter	372 366	758 993
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	91 478
Sum	**1 757 765**	**1 476 238**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 133	27 063
6720 Juridisk honorar	15 672	33 063
6750 Vakthold	0	13 086
Sum	**19 805**	**73 211**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	4 119	2 500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 822	5 803
7770 Betalingskostnader	1 042	1 197
7772 Omkostninger inkasso	35	2 144
7773 Omkostninger innkreving	4 046	3 682
7790 Andre kostnader	0	2
Sum	**16 063**	**15 327**

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Parkodden

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	235 821	31 699	267 520
Årets resultat	5 127 966	623 528	5 751 494
Sum opptjent egenkapital	**5 363 787**	**655 228**	**6 019 015**
Sum egenkapital	**5 363 787**	**655 228**	**6 019 015**

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Parkodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Parkodden

Styreleder	Øivind Rønning (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Roya Popal (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Kjell Grobe (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Tormod Hanssen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Per Olthuis (sign.)	25.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Parkodden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Parkodden som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BS220-L346L-IWV3W-FGYKW-O8YSJ-ILMSS

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RS220-L346L-JMV3W-FGYKW-OBYSJ-ILMSS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:49:45 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: RS220-L346L-JMV3W-FGYKW-OBYSJ-ILMSS

Årsmelding 2024 – Eierseksjonssameiet Parkodden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øivind Rønning
Styremedlem, Tormod Hanssen
Styremedlem, Kjell Grobe
Styremedlem, Roya Popal
Styremedlem, Per Olthuis
Varamedlem, Elke Monica Gangnæs Lilleøien
Varamedlem, Slavica Massimo

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Parkodden er organisert etter de bestemmelser som følger loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for eierne.
Eierseksjonssameiet Parkodden ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 921185 642.
Eierseksjonssameiet Parkodden består av 166 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Parkodden er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr. 90050014. Ved skadesaker skal henvendelser gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Eierseksjonssameiet Parkodden bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav til kontroll og dokumentasjon innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
- Årligkontroll av sprinkleranlegget. Serviceavtale med Smart Elektro.
- Årlig internkontroll av elektroinstallasjoner, inkl. nødlys. Serviceavtale med Smart elektro.
- Lekeplasskontroll i 2024 samt egenkontroll av HMS ansvarlig.
- Årlig informasjon om plikter den enkelte har i forbindelse med egen leilighet og informasjon om brannvarslingsanlegget i sameiet. HMS ansvarlig.
- Jevnlig egenkontroll av fellesarealer og bygningene av HMS ansvarlig.
- Leie av avfallscontainer to ganger i året av HMS ansvarlig.
- Kontroll av heisene ble utført av Norsk Heiskontroll i 2024.
- Service på fjernvarmeanlegget, serviceavtale med Rørteft.
- Månedlig egenkontroll av brannvarslingsanlegget. HMS ansvarlig.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget utført av Autronica.
- Ukentlig sjekk av sprinkleranlegget av vaktmester.
- Årlig kontroll av røykluker utført av Bramo.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet:
Det ble avholdt 10 styremøter i Eierseksjonssameiet Parkodden i 2024 samt møter med Thon Eiendom, Bygårdsservice og Lyse Energi. I tillegg har vi hatt flere uformelle arbeidsmøter.

Nøkkelbrikkeløsning:
Etter vedtak på årsmøtet ble det iverksatt utskifting av låsmekanisme på alle dører i fellesområdene som hadde nøkkelbrytere. Det ble montert brikkeløsning og samtidig skiftet vi ut albueåpnerne til dørene med berøringsfrie åpnere. Etter hvert ble dessuten låsene til fire avfallsrom byttet ut slik at brikkene brukes også på disse dørene.
Vi har god økonomi i sameiet slik at vi slapp å innkreve kr. 3.000,- fra hver seksjon.

Nye lysarmaturer i garasjene:
I løpet av vinteren ble alle lysarmaturene i garasjeanlegget byttet ut til LED-lamper.
I samsvar med nye regler fra EU er det ikke lenger lovlig å selge de gamle lysrørene. Det er dermed ikke mulig å få kjøpt lysrør til de «gamle» armaturene.
Det er flere fordeler med utskiftingen. De nye LED- lampene gir mye bedre lys og bruker mindre strøm. Beregninger viser at investeringen er spart inn i løpet av få år.
Styret vurderer å skifte i belysning i diverse mellomganger, felles bodområder, oppganger og korridorer.

Avisingsanlegget:
I nedkjøringen til garasjeanlegget er det et avisingsanlegg som hindrer at det legger seg snø og is i kjørebanen. I vinter sviktet anlegget ved to tilfeller, begge gangene i helg. To styremedlemmer var raskt på plass og strødde med veisalt som var i beredskapslager. Det ble heldigvis ingen uhell. Avisingsanlegget ble reparert av både rørlegger og elektriker. En større gjennomgang av anlegget må gjøres før neste vinter kommer.

Inngangsdører til Støperiveien 65 og 67:
På grunn av telehiv har det vært problemer med disse dørene siden innflyttingen i 2018. Det ble gjort flere forsøk på rette på problemet ved å slipe ned asfalten og heve dørene til det maksimale, men problemet gjentok seg. Etter mange forsøk fikk vi endelig med oss Thon Eiendom på å grave opp i inngangspartiet, fjerne masse, isolere, legge på grus og til slutt legge steinheller på toppen. Problemet ser nå ut til å være løst.

Skifte av leverandør for registrering og avregning av oppvarming og varmt vann:
Dette arbeidet ble påbegynt i 2023, men det mye gjensto i 2024. Vi møtte mange uventede problemer, men til slutt ser det ut til at det fungerer og at de fleste er fornøyd med at man får månedlige fakturaer på forbruk og at man slipper akontobetaling med avregning en gang i året.

Skifte av leverandør for registrering og avregning av elbil-lading:
Vi byttet til Lyse Energi i liket med avsnittet over og det gikk heller ikke smertefritt. Det var store problemer med stabiliteten på laderne noe som kulminerte i at 14 ladere «takket for seg».
Heldigvis dekket forsikringen denne kostnaden. Nå virker det som ladingen går greit.

Ferdigstillelse av Sagstien mellom Parkodden og elva:
Etter dialog med Thon Eiendom i flere år har vi endelig i 2024 fått det slik som vi ønsket. Gjerde og kantstein er på plass.
I sammenheng med Sagstienarbeidet oppdaget styret at belysningen var koblet til strømnettet på Parkodden. Men det var ikke bare belysningen av Sagstien som var koblet til, også Verkstedveien og belysningen av gangveien på den andre siden av elva. Etter noe dialog med Thon Eiendom ble det enighet om at de skulle betale for forbrukt strøm. Omkobling skal utføres i begynnelsen av 2025.

Kalde radiatorer og badegulv:
Nok en vinter har styret fått henvendelser om at beboere ikke får varme i leiligheten da det begynner å bli kaldt ute. Et styremedlem har besøkt en del leiligheter og sørget for at de har fått varmen tilbake.

Oppmerking av garasjeplasser:
Merkingen av garasjeplasser slites med årene og styret har kjøpt inn utstyr slik at vi kan friske opp merkingen. Det er et tidkrevende arbeide da det må gjøres når bilene er vekk. Vi kommer til å fortsette med å fornye oppmerkingen i den grad vi har kapasitet til det.

Andre saker:
Det dukker hele tiden opp saker som må følges opp å ta tak i. Det er f.eks. å bestille håndverkere og ta dem imot, utføre små reparasjoner og kosmetiske arbeider etc. Styret består av flere pensjonister som bruker mye tid på å gå rundt i anlegget, se seg rundt og oppdage feil som blir rapportert og rettet opp. Parkodden kan være glade for at vi har den resursen som bidrar til å holde kostnadene nede.

Kameraovervåking:
I slutten av 2024 ble det montert kameraovervåking i korridorer utenfor avfallsrommene. Beslutningen ble vedtatt på siste årsmøte fordi det ble hensatt avfall i strid med regelverket.
Det har blitt avdekket noen «syndere», men i det store og hele er erfaringene meget positivt.

Det er mange saker som kan nevnes, som:
- Ventilasjonsvifter er skiftet.
- Oppfølging av kloakklukt på takterrasser.
- Bidra til å løsne propp av is i dreneringsopplegget fra garasjene og takrenne nedløp.
- Oppfølging av taklekkasjer.
- Oppfølging, hvis det det skulle dukke opp skadedyr og uønskede innsekter, forekomstene er på et lavt nivå.
- Av og til kastes det avfall som er for stort for nedkastene i avfallsrommene. Dette medfører at det blir tett. Da må styremedlemmer trå til og eventuelt tilkalle spesialfirmaet Envac.

Valgkomiteen i Eierseksjonssameiet Parkodden
Innstilling til årsmøtet 2025

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har dette året hatt en forholdsmessig enkel oppgave, da kun to stod på valg og disse ønsker gjenvalg. I tillegg fikk vi i oppgave av styreleder om å forhøre oss med øvrige styremedlemmer og vara om de kunne tenke seg gjenvalg fram til 2027 allerede nå (alle har verv som opprinnelig går til 2026), dette for å sikre kontinuitet i styret, ett styremedlem ønsker gjenvalg til 2027 og begge vara ønsker det samme, resultatet av denne forespørselen fremkommer av innstillingen.

Ideelt sett bør styret være rettferdig sammensatt og gjenspeile mangfoldet og sammensetningen i sameiet Parkodden:

1) Alle blokkene har et medlem i styret.
2) Townhousene er representert med en representant.
3) Likt antall kvinnelige og mannlige medlemmer.
4) Balansert alders sammensetning mht. erfaring, utholdenhet, livsfase, fornyelse, kompetanseoverføring osv.
5) Inkludering av nye landsmenn og medlemmer med flerkulturell bakgrunn.
6) Utfyllende kompetanseområde.

Videre har komiteen tatt hensyn til Eierseksjonsloven kapittel I, §6 som omhandler forbud mot diskriminering, ref. https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§6.

Valgkomiteens forslag til nytt styre

Basert på tilgjengelig informasjon har komiteen kommet til følgende konklusjon når det gjelder det nye styret:

Vi anbefaler at møteleder tilrettelegger for at kandidater som ønsker gjenvalg får litt tid til å presentere seg under årsmøtet. Forsamlingen og de berettigede stemmegiverne står etter loven fritt til å ytre sine meninger og delta i prosessen med å velge nytt styre.

Navn	Rolle	Ønsker gjenvalg	Valg Periode	Merknad
Øivind Rønning	Styreleder	Ja	2025-2027	Ønsker gjenvalg
Tormod Hansen	Styremedlem	Ikke på valg	2024-2026	
Kjell Grobe	Styremedlem	Ja	2025-2026	Ønsker gjenvalg for 1 år
Per Olthuis	Styremedlem	Ja	2024-2027	Ønsker gjenvalg
Roya Popal	Styremedlem	Ikke på valg	2024-2026	
Monika Lilleøien	Varamedlem	Ja	2024-2027	Ønsker gjenvalg
Slavica Massimo	Varamedlem	Ja	2024-2027	Ønsker gjenvalg

Valgkomiteens forslag til valgkomite

Årets valgkomite har bestått av Kamilla Natali Jorshery og Harriet Fjellstad. Begge tar gjenvalg for ett år til, til 2026. Vi ønsker å ha enda ett medlem med på laget og valgkomiteen ber om at det forespørres på Årsmøtet om noen er interessert.

Generelle råd til styret i Eierseksjonssameiet Parkodden

a) Velg en nestleder som kan overta i tilfelle sykdom og annet fravær. Evt. den kandidaten som får nest flest stemmer.

b) Fokuser på kjerneområdene; økonomi, jus, avtaler og regelverk, byggetekniske forskrifter, drift, forsikring og beredskap, forhandlingsstrategi, ledelse og administrasjon.

c) Tilrettelegg for opplæring av nye medlemmer.

d) Sørg for overlapping av kompetanseområder.

e) Det anbefales at roller beskrives og fordeles, inkludert suksesskriterier.

f) Hold valgkomiteen orientert gjennom året. Send referater, nyhetsbrev og/ eller annen aktuell informasjon.

g) Etabler rådgivende organ blant beboere og seksjonseiere ved behov.

h) Vise moderasjon når det settes satser for honorar og godtgjørelse.

i) Holde felleskostnadene nede og jobbe proaktivt med å forbedre sameiets økonomi.

Lykke Til og Godt Valg!
Vennlig hilsen

Valgkomiteen v/sameiet Parkodden

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN
Vedtatt etter ekstraordinært styremøte 17.04.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
Mandag – Torsdag:
Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.
Fredag:
Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.
Lørdag:
Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter kl.24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl.17.00.
Søndag og helligdager:
Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter 23.00. Støyende arbeider bør ikke utføres.
Nabovarsel: Ved større private arrangementer bør naboer i samme oppgang varsles i god tid, samt vinduer og dører holdes lukket under arrangementet for å begrense støy.

Note: Med støyende arbeider menes hamring, boring og annet arbeid som skaper støy.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

§ 5. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning, se også eget oppslag angående renovasjon i søppelrommet. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold **skal** rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, **hvor klagedialogen også er redegjort for.**

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN

§ 1 - Navn, forretningskontor og formål
Eierseksjonssameiets navn er Parkodden (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78 bnr. 410 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 166 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og 2 næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til søknaden om seksjonering. Sameiets adresser er Sagbruksveien 54, Støperiveien 43, 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og Verkstedveien 2, 4, 6, 8, samt Næringsdel A: Støperiveien 55 og Næringsdel B: Støperiveien 39, 45 og 47.

§ 2 - Organisering av Sameiet og råderett
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se forøvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 3 - Fellesutgifter
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. 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 seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonen faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels etter likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste betaling fra den enkelte seksjonseier.

27.05.25 Revidert etter årsmøte 2025

3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen. • Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Næringsdelen betaler et beløp stort kr 500 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, fordelt i henhold til sameiebrøkene:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Fjernvarme og varmtvann for boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser, gårdsrom og gatetun.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. • Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 5.

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5. Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet garasjeanlegg:
Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonene som til enhver tid besitter eierskap eller bruksretten til parkeringsplassene i garasjeanlegget, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal for alle parkeringsplasser betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

3.6. Annen fordeling
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7. Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 - Innvendig vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og innvendige dører med karmer, dør fra leilighet til korridor og dører til balkong eller terrassse, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og at dette er i forskriftsmessig stand.

27.05.25 Revidert etter årsmøte 2025

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5 - Registrering av seksjonseiere
Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 - Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7 - Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken til kommende styremøte. Endringen gjøres gjeldende fra årsmøte i 2024.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 - Årsmøtet
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 - Møteledelse og avstemning
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas 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 forholdene 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) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 - Om årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde forstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

27.05.25 Revidert etter årsmøte 2025

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 - Revisjon og regnskap
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 - Misligh old
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

§ 14 - Fravikelse
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 Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 - Erstatning
Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 - Bygningsmessige arbeider og installasjoner
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og seksjonseiermøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17 - Endringer av vedtektene
Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 - Habilitetsregler for årsmøtet og styret
Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av uterealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Sameiet har i alt 132 stk. p-plasser i garasjeanlegg i henhold til offentlig parkeringsnorm, som er seksjonert som tilleggsdel til enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved saklig grunn kan ny plass anvises. Som saklig grunn skal regnes behov for tilrettelagt HC-plass eller andre særlig tungtveiende grunner. Bytte mellom alminnelig bilplass og tilrettelagt plass for El-bil eller MC-plass og bilplass skal ikke finne sted uten rettighetshavernes samtykke. Kostnadene knyttet til bytte, herunder reseksjonering dersom byttet ikke har midlertidig karakter, bekostes av seksjonseieren eller seksjonseierne som ønsker byttet. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av øvrige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av p-plass er ikke tillatt før seksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

27.05.25 Revidert etter årsmøte 2025

Overdragelse av parkeringsplassen kan bare skje sammen med overdragelse av seksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere. Salg av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

§ 20 – Kostnader – avfall og brannalarmer
Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan ilegges gebyr på kroner 2.000,- for avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet.

Kostnader for brannalarmutløsing hvor det ikke er brann eller teknisk feil, blir belastet eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst

§ 21 - Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Parkodden torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Folkets Hus Strømmen, Strømsveien 61, 2010 Strømmen. Møterom: Festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Slavica Massimo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 39

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret ber årsmøte vedta kr. 350.000 ,- for perioden 2023-2024 som er 2,9% økning fra forrige periode

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 350 000 ,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Pengeplassering

Styret ber årsmøtet om mandat til å fortsatt plassere inntil kr. 2,5 mill. i gunstig fastrenteinnskudd med binding inntil 6 mnd.

Vedtak:
Årsmøte vedtar styrets forslag.

Enstemmig vedtatt. Godkjent.

5.2 Opphevelse av årsmøtevedtak

Styret ber årsmøte oppheve vedtaket fra forrige årsmøte om at innkreves kr. 3.000,- pr. seksjon for kostnader forbundet med skifte til nøkkelbrikker på dører i fellesområdet.

Vedtak:
Årsmøte vedtar styrets forslag.

Enstemmig vedtatt. Godkjent.

5.3 Kameraovervåking

Styret ber årsmøte om mandat til å installere kameraovervåking av korridorer utenfor avfallsrommene i h.h.t. Datatilsynets regelverk hvis problemet med hensetting av søppel ikke bedrer seg.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets forslag.

Vedtatt mot 1 stemme. Godkjent.

5.4 Skifte til ledbelysning i fellesarealer

Styret ber årsmøte om mandat til å skifte ut eksisterende lyskilder i fellesarealer til LED-belysning innenfor økonomiske forsvarlige rammer. Et EU-direktiv forbyr innkjøp av gamle glødepærer. Frem til nå har vi byttet til LED når gamle pærer ikke lyser mer, men dette tar tid og vi får ikke den besparelsen vi ville fått ved å skifte alt på en gang. Styret vil innhente tilbud fra tre seriøse tilbydere før beslutning tas.

Vedtak:
Årsmøte vedtar styrets forslag.

Enstemmig vedtatt. Godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling :

Tormod Hanssen, gjenvalg som styremedlem for perioden 2024-2026

Kjell Grobe, gjenvalg som styremedlem for perioden 2024-2025

Per Olthuis, stiller som kandidat som styremedlem for perioden 2024-2026

Harriet Fjellstad, stiller som kandidat som styremedlem for perioden 2024-2026

Vedtak:
Benkeforslag: Roya Popal foreslås som styremedlem, Harriet Fjellstad stiller sin plass til disposisjon og trekker seg som kandidat til styremedlem.

Valgt ble: Tormod Hansen som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Kjell Grobe som styremedlem for 1 år.

Valgt ble: Per Olthuis som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Roya Popal som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Benkeforslag: Slavica Massimo foreslås som varamedlem.

Monika Lilleøien, stiller som kandidat som varamedlem for perioden 2024-2026

Vedtak:
Valgt ble: Monika Lilleøien velges som varamedlem for 2 år.

Valgt ble: Slavica Massimo velges som varamedlem for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Harriet Fjellstad trer ut av valgkomiteen.

Natalie Kamilla Jorshery stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

Det har ikke kommet inn forslag til nye kandidater.

Vedtak:
Harriet Fjellstad velger å stille som medlem av valgkomiteen.

Valgt ble: Harriet Fjellstad for 1 år.

Valgt ble: Natalie K. Jorshery for 1 år.

Imran Rauf / Sign
Møteleder

Slavica Massimo / Sign
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Parkodden tirsdag 27.05.2025 kl. 17:30 - Strømmen Helse og Velferdssentral (Velferden), Strømsveien 66 B, 2010 Strømmen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siv Joramo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til endringer av vedtektene

§ 3.2 Andre kulepunkt: *Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, gjesteparkeringsplasser, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.*

Gjesteparkeringsplasser strykes.

Vedtatt

§ 3.5 *Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, avregning fortas årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig, så fremt tjenesten leveres gjennom sameiet.*

Hele paragraf 3.5 strykes.

Vedtatt

§ 3.6 *Kostnader forbundet med gjesteparkeringsplasser håndteres som felleskostnad etter punkt 3.2 over.*

Hele setningen strykes.

Vedatt

§ 4-Innvendig vedlikehold:

Andre avsnitt: *Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør etc.*

Dører presiseres som: innvendige dører, dør fra leilighet til korridor og dører til balkong eller terrasse. Varmtvannsbeholder strykes.

Fjerde avsnitt: *Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.*

Setningen endres til: Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader,

herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Sjette avsnitt: *Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat,* brannslange og påbudte røykvarslere, *og at disse er i forskriftmessig stand.*

Brannslange og påbudte røykvarslere fjernes.

En stemmig vedtatt

§ 10 Møteledelse og avstemning

Avsnitt to: *Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk.*

Endres til: Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme.

Vedtatt

§ 11 Om årsmøtet

Første avsnitt: *I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.*

Endres til: I årsmøte regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme.

Vedtatt

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder
Øyvind Rønning er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Rønning for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Kjell Grobe er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Per Olthaus er ikke på valg i år, men han ønsker å forlenge sin styremedlems periode frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Grobe for 1 år.

Valgt ble: Per Olthaus valgt frem til 2027

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Monika Lilleøien er ikke på valg i år, men ønsker å forlenge vervet sitt frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

Slavica Massimo er ikke på valg i år, men ønsker å forlenge vervet sitt frem til 2027, slik at man ikke får hele styret på valg til neste år.

Vedtak:
Valgt ble: Monika Lilleøien frem til 2027

Valgt ble: Slavica Massimo frem til 2027

6.4 Valg av valgkomite
Årets valgkomite har bestått av Kamilla Natali Jorshery og Harriet Fjellstad. Begge tar gjenvalg for ett år til, til 2026. Vi ønsker å ha enda ett medlem med på laget og valgkomiteen ber om at det forespørres på Årsmøtet om noen er interessert

Vedtak:
Valgt ble: Freddy Ingebretsen valgt for 1 år

Protokoll for Eierseksjonssameiet Parkodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Siv Hanna Joramo (sign.)	28.05.2025

ambita

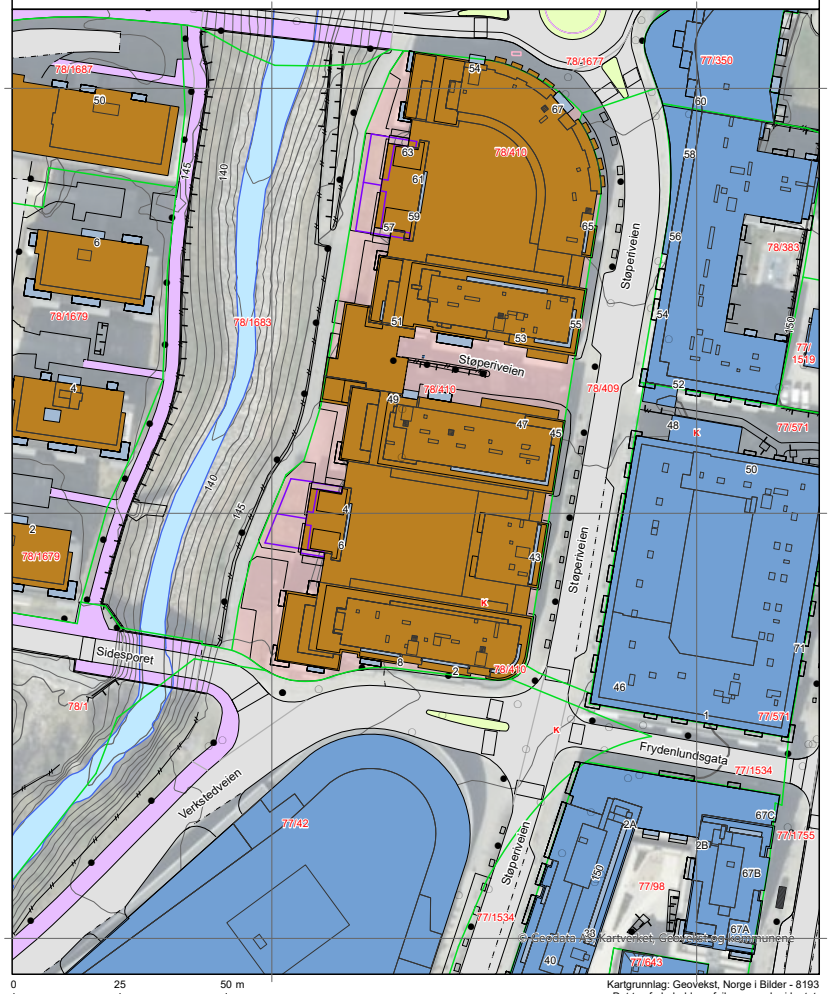
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/410/0/12

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

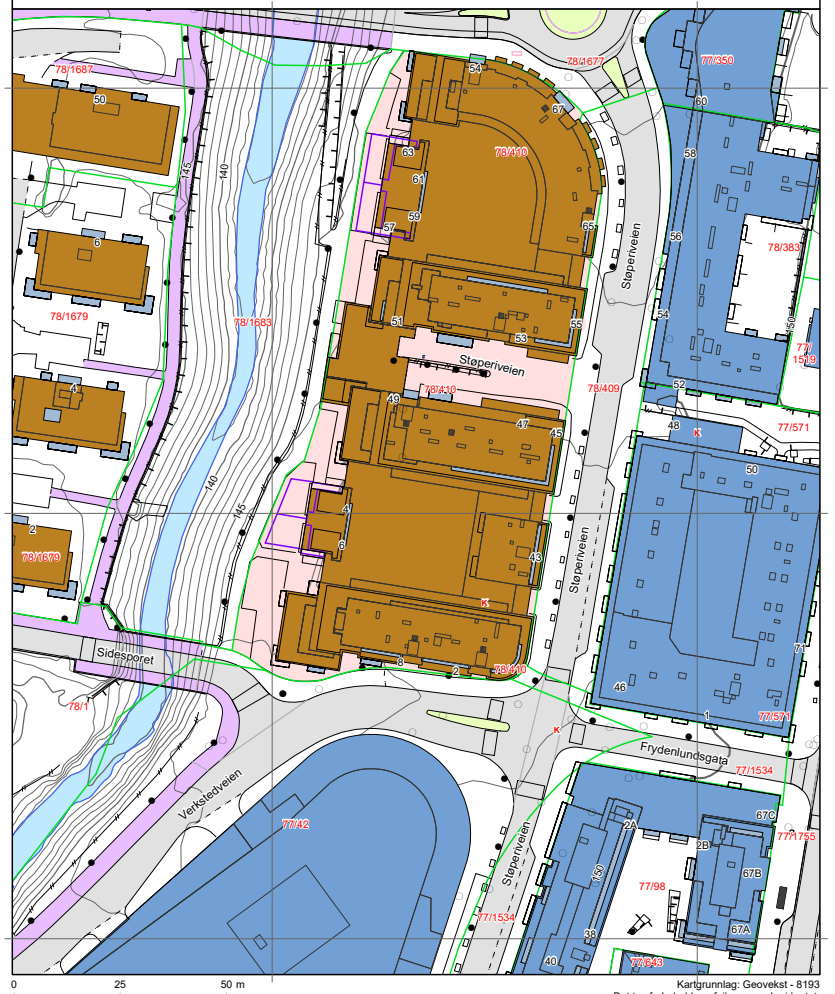
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/78/410/0/12

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



0 25 50 m

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0020/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Verkstedveien 8 2010 STRØMMEN

Betegnelse: Gnr 78, bnr 410, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no