NORDVIK

Stalsberg terrasse 28

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stalsberg terrasse 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
34	Tilstandsrapport
56	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms med sydvendt balkong! nye vinduer og fasade - Kort vei til buss, tog og Strømmen Storsenter!

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**4 014 634,-**
Fellesgjeld	**605 485,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 898,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

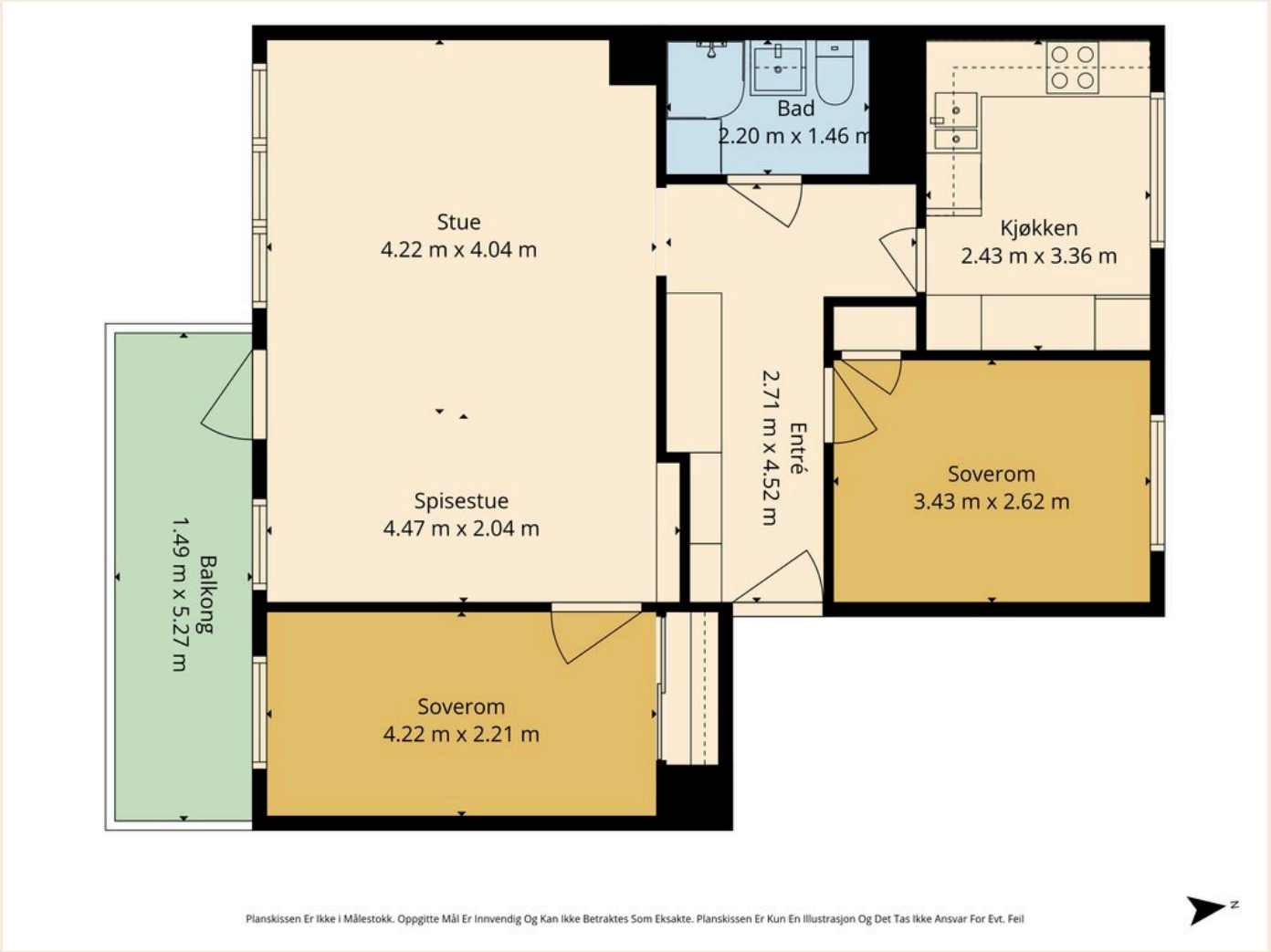
Velkommen til Stalsberg terrasse 28!
En lys og innbydende 3-roms med gjennomgående planløsning. Fra stuen har du tilgang til en sydvendt balkong med flott utsyn mot grønne fellesarealer. Beliggenheten er svært sentral på Strømmen med både buss og tog innenfor få minutter gange. I tillegg finner du Strømmen Storsenter innen nær rekkevidde.

Høydepunkter:

- Romslig og oppgradert 3-roms
- Lys stue med utgang til balkong på 8 m²
- Kjøkken i eget rom m/plass til spisebord
- Baderom med gulvvarme
- To soverom av god størrelse
- Stor garderobe i entré
- To kjellerboder
- Vinduer og balkongdør fra 2024
- Mulighet for leie av carport eller biloppstillingsplass (etter venteliste)
- Ca. 5 minutter til Lillestrøm og ca. 20 minutter til Oslo sentrum

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0058/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 1122 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 110 i Stalsberg Borettslag, org.nr. 948419998

Selger
Karine Lobben Arlo

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
605 485,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 005 485,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 014 634,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 024 134,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod, bod 2, matskap
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Andelsleiligheten ligger i 3. etasje, og inneholder:
3. etasje BRA-i 71 m². Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue

I tillegg disponeres to boder og et matskap på totalt BRA-E 6 m².

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er stor garderobeløsning med mye lagringsplass. I tillegg disponeres to kjellerboder, samt et matskap.

Stue:
Stuen er av fin størrelse. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg er det

åpen og uhindret utsyn mot omgivelsene. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på 8 m². Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og er vendt ut mot fellesarealer.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. I tillegg er det montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplassen. Det er plass til frittstående kjøleskap.

Bad:
Leilighetens bad har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Rommet har elstyrt vifte.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv og tregulv.
Vegger: Malte panelplater, malt panel, malte glatte flater og malt tegl.
Himling: Malte glatte flater.

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

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

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

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:
Nytt servantskap 2010 (tidl. eier)
Ny inngangsdør 2015 (tidl. eier)
Alle vegger og tak malt i 2015 (tidl. eier)
Malt kjøkkeninnredning og fliser 2018
Satt inn dusjkabinett 2021
Nytt blandebatteri kjøkken 2021
Ny panelovn kjøkken 2021
Nytt speilskap på badet 2024
Lagt folie på servantskap 2024
Nytt innebygd klesskap på stort soverom 2024
Nye vinduer og verandadør 2024
Varmegjenvinningsvifte 2024
Lagt tregulv på veranda 2024
Ny utvendig panel veranda 2024
Ny panelovn stue 2024
Nytt kjøkkengulv 2025
Revet brystning og satt opp «Walls to paint» i entré 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Badet ble totalrenovert i 2005 av Br. Skrettingland Mont.
- Nytt servantskap 2010
- Satt inn dusjkabinett 2021
- Nytt speilskap 2024

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokka ble rehabilitert utvendig i 2024, inkludert nye vinduer og verandadør, samt montering av vifte med varmegjenvinning i stue (Klimair 160RE).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Da jeg kjøpte eiendommen i 2018 fikk jeg opplyst av tidligere eier at innmaten i sikringsskapet ble byttet. Årstallet når dette ble gjort vet jeg ikke.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Dette ble kontrollert i 2021 av Elvia

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp til at man kan montere el-billader i carport. Det tegnes abonnement gjennom Elaway.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av soilrør 2019 i regi av borettslaget. I den forbindelse ble det bygget 5 nye bad i kjelleren, som beboerne kan bruke midlertidig ved oppussing av eget bad. Ett av disse er i oppgang 28.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei. Eventuell kommentar: Rens av luftekanal på bad og kjøkken februar -26

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Feil fall mot sluk i gulvet. Har løst dette ved å installere dusjkabinett.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.02.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

Vinduer og dører:
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024.
En B-30 og db-38,ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 2015 iflg tidligere rapport. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på 8m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesiell utstyr og kompetanse.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon mekanisk ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert svimerker i himlingen rundt innfelt downlight, noe som indikerer varmgang i armaturen. Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon. Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk

mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr
Følger ikke med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
- Taklampe over salongbord.
- Taklampe på lite soverom.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6000 kWh | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 23.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 898,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold med mer.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 698,00,-
Herav:
- Felles lån: 1 076,00
- Dekoderleie: 99,00
- Felleskostnader: 4 398,00
- Bredbånd: 325,00

Dagens eier betaler kr. 500,- i leie for carport, men denne medfølger ikke boligen. Det er også mulig å leie utendørs parkering for kr. 300,-. Kjøper må selv ta kontakt med styret og sette seg på venteliste for leie av parkering/carport.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Andre faste kostnader: Evt leie av parkeringsplass (300,-) eller carport (500,-)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 980 582,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 922 329,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Borettslaget

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
- Sikret en stabil og effektiv drift av fellesområder og fasiliteter.
- Gjennomført nødvendig vedlikehold og vurdert behov for oppgraderinger.
- Fulgt opp leverandører og serviceavtaler for å sikre kvalitet og kostnadseffektivitet.
- Sikret en forutsigbar økonomi med langsiktige investeringer og bufferfond.
- Evaluert og oppgradert sikkerhetstiltak, inkludert låsesystemer og brannsikring.
- Oppdatert og implementert beredskapsplaner for ulike scenarioer.
- Samarbeidet med relevante aktører for å opprettholde et trygt bomiljø.
- Vurdert og gjennomført energisparende tiltak, inkludert solcellepanel og bedre isolasjon.
- Forbedret avfallshåndtering og jobbet for mer miljøvennlige løsninger i daglig drift.
- Økt bevisstheten blant beboerne om bærekraftige valg og tilgjengelige støtteordninger.
- Holdt beboerne løpende informert via nettsider, informasjonsbrev og sosiale medier.
- Arrangert sosiale aktiviteter, dugnader og beboermøter for å styrke samholdet.
- Håndtert konflikter mellom beboere på en rettferdig og løsningsorientert måte.
- Stimulert til økt engasjement og frivillighet i borettslaget.
- Oppdatert borettslagets vedtekter og regler i tråd med gjeldende lover.
- Håndtert juridiske spørsmål og bistått beboere med relevante forespørsler.
- Planlagt og gjennomført vindusprosjektet, med fokus på kvalitet og minst mulig ulempe for beboerne.
- Fulgt opp økonomi, anbud og leverandører for å sikre en god gjennomføring.
- Informert beboerne om prosess og fremdrift underveis.
- Håndtert reklamasjoner i etterkant, inkludert oppfølging av garantisaker og utbedringer.
- Gjennomført 11 styremøter i løpet av året for å sikre kontinuerlig oppfølging av saker.
- Arrangert og ledet årsmøtet, inkludert forberedelse av saker og dokumenter.

Styret informerer om følgende:
- Borettslaget har mottatt nabovarsel fra plan- og bygningsetaten Lillestrøm Kommune. Sprengningdarbeid pågår rett under borettslaget pågår flere år fremover, arbeidet er i regi av Nedre Romerike Vannverk. Styret opplyser at noe støy må påregnes.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelaget BORIs medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 605 485,-pr. 09.02.2026

Borettslaget har fire felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208088440
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 5 352 279,00
Innfrielsesdato: 30.01.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208088432
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 22 577 808,00
Innfrielsesdato: 30.01.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208088459
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 3 352 056,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208431374
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 51 713 386,73
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 140 771,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Dugnad på våren., i mai. Valgfritt, men det oppfordres til å delta. Oppgaver som ikke får tilstrekkelig dekning blir satt ut på timer i etterkant. | Det settes opp containere som alle beboere kan benytte seg av.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86535452

Tomt

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokker i Stalsberg

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

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

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

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

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

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

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

Området er areal under marin grense, med stor mulighet for marin leire i grunnen. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

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

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

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

1983/8083-1/8 20.10.1983 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 1455.
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar: Denne bestemmelsen gir rett fra gnr. 77 bnr. 1122 til gnr. 77 bnr. 1455 rett til å legge vann- og kloakkledning over eiendommen i ca. 25 meter og videre føre tilsyn og nødvendig reparasjon.
"Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 77 bnr. 1122 gir herved eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til uten erstatning for grunnen å legge vann- og kloakkledning over min eiendom i ca. 25 meters lengde etter den i marken utstrukne ledningstrase. Videre gis eier av gnr. 77 bnr. 1455 rett til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige reparasjoner av denne. Erstatning for skade og ulempe ved anlegget skal - såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås - avgjøres ved lovlig skjønn etter at anlegget er ferdig."

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto og takstmann (pakkepris) - direkte faktureres selger kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 925,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 10.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 25.02.2026
- Energiattest, datert 10.02.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 09.02.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 07.04.2026
- Vedtekter og husordensregler

- Reguleringsplankart, datert 09.02.2026
- Kommuneplankart, datert 09.02.2026
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert 01.12.1966, 24.08.2012
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter
- Seksjonering

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 27. februar 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Megler 2
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

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

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

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

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

Stalsberg terrasse 28

Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen... 51 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	5 min 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	4 min 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3 km

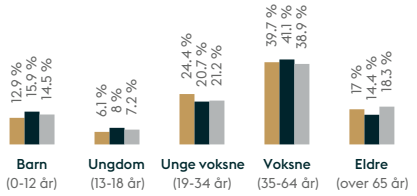
Offentlig transport

Strømmen kirke Linje 360, 381	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (... 84 barn	9 min 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Stalsberg skole	7 min
Sagdalen barneskole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	16 min
SATS Lillestrøm	19 min

«Polig, etablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Karine Lobben Arlo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86535452
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Badet ble totalrenovert i 2005 av Br. Skrettingland Mont. - Nytt servantskap 2010 - Satt inn dusjkabinett 2021 - Nytt speilskap 2024

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokka ble rehabilitert utvendig i 2024, inkludert nye vinduer og verandadør, samt montering av vifte med varmegjenvinning i stue (Klimair 160RE).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Da jeg kjøpte eiendommen i 2018 fikk jeg opplyst av tidligere eier at innmaten i sikringsskapet ble byttet. Årstallet når dette ble gjort vet jeg ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Dette ble kontrollert i 2021 av Elvia

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp til at man kan montere el-billader i carport. Det tegnes abonnement gjennom Elaway.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av soilrør 2019 i regi av borettslaget. I den forbindelse ble det bygget 5 nye bad i kjelleren, som beboerne kan bruke midlertidig ved oppussing av eget bad. Ett av disse er i oppgang 28.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rens av luftekanal på bad og kjøkken februar -26

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil fall mot sluk i gulvet. Har løst dette ved å installere dusjkabinett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0058/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 77, bnr. 1122

Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3457 **Referansenummer:** UX2798

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024.

En B-30 og db-38,ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 2015 iflg tidligere rapport. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel, malte glatte flater og malt tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall. Kunde opplyser at det er ett hjelpesluk under dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesiell utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

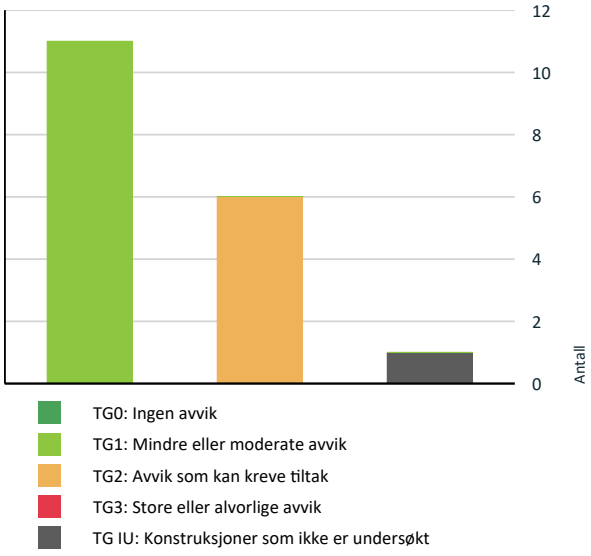
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2024.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-38,ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull fra 2015 iflg tidligere rapport. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2024

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel, malte glatte flater og malt tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall. Kunde opplyser at det er ett hjelpesluk under dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svimerker i himlingen rundt innfelt downlight, noe som indikerer varmgang i armaturen.
Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull etter tidliger festeordninger
Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Svimerker i himlingen
Konsekvens:
Brannfare: Varmgang i downlights er en av de vanligste årsakene til branntilløp i boliger.
Mulig skade på dampsperre og konstruksjon: Punktert eller ødelagt dampsperre kan gi fuktproblemer og redusert levetid.
Risiko for skjulte følgeskader: Misfarging kan være et symptom på at materialer bak himlingen er varmebelastet.
I forskriften skal det reageres på varmgang og misfarging fordi dette representerer alvorlige avvik som krever strakstiltak. [prns-3600_...no_001 (1) | PDF]

Tiltak:
Stans bruk av downlighten umiddelbart
Få elektriker til å kontrollere anlegget, inkludert koblinger, armatur og eventuell transformator
Vurder utskifting til godkjente LED-downlights med lav varmeutvikling
Sørg for korrekt innbygningshøyde, avstand til brennbart materiale og god ventilasjon

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,8cm fall. Kunde opplyser at det er sluk under dusjkabinett som ikke er inspisert.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesiell utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon mekanisk ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Skiftet innmat i sikringsskapet til automatsikringer i regi av borttslaget. Vet ikke når.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang samt montert utfellbar stige på balkong med stigetrinn montert på innsiden. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 90,5cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk:
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

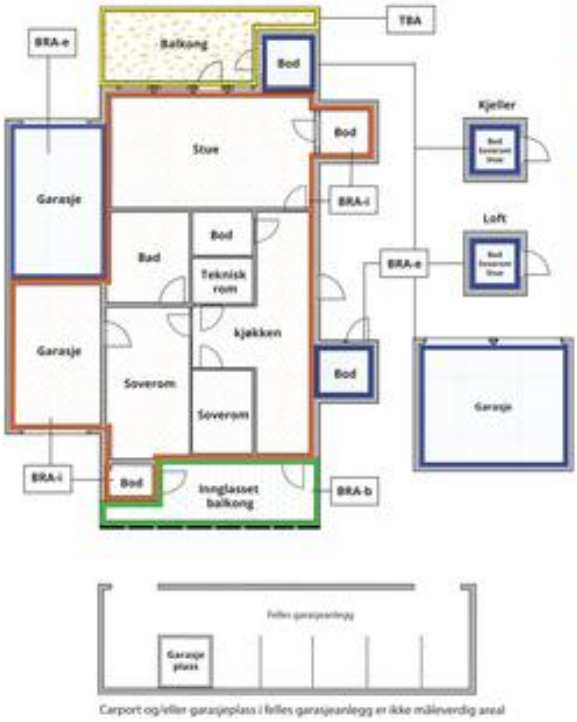
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	71			71	8
Kjeller		6		6	
SUM	**71**	**6**			**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod, bod 2, matskap	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da boder og matskap er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri samt ett bad til bruk for beboerne iflg. kunde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Karine Lobben Arlo	Kunde
	Espen Vestheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	1122	0	0	21373.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stalsberg terrasse 28

Hjemmelshaver
Stalsberg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948419998		Obos Eiendomsforvaltning As	Karine Lobben Arlo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
110

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 21 373,90 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Badet ble totalrenovert i 2005 av Br. Skrettingland Mont. ifølge tidl. eier. Har ikke dokumentasjon.
- Nytt servantskap 2010 ifølge tidl. eier.
- Ny inngangsdør 2015 ifølge tidleier..
- Alle vegger og tak malt i 2015 ifølge tidl.eier..
- Malt kjøkkeninnredning og fliser over benk 2018, samt lagt folie på kjøkkenbenken.
- Nytt blandebatteri kjøkken 2018
- Malt 2 vegger i stue 2019
- Ny panelovn kjøkken 2021
- Satt inn dusjkabinett 2021
- Malt kjøkkenvegger 2024
- Nytt speilskap bad 2024
- Lagt folie på servantskap 2024
- Nytt innebygd klesskap på stort soverom 2024
- Nye vinduer og verandadør 2024
- Varmegjenvinningsventilasjon montert 2024
- Lagt tregulv på veranda 2024
- Ny panel på vegg veranda 2024
- Ny panelovn stue 2024
- Nytt gulv kjøkken 2025 (Pergo)
- Revet brystning og satt opp «walls to paint» i entré 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Rehabilitering av soilrør 2019
- Nye vinduer og verandadør 2024
- Fasaden på blokka pusset opp i 2024
- Panelvegg veranda byttet 2024
- Montert viJe med varmegjenvinning 2024 (Klimair 160RE)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Folie lagt på kjøkkenbenk i 2018 pga svelling ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Folie lagt på servantskapet på badet i 2024 pga svelling på sidene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	15.04.2021	Infratek Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

enova

Energiattest



Adresse **Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257775**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150939399**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **1122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 942 kWh**



Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN

Detaljering

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



Stalsberg terrasse 28, 2010 STRØMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Martin Eilertsen
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: m.eilertsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0058/26 . Vår ref.: 2187-1-110 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stalsberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948419998
Andelseier:	Arlo, Karine Lobben
Medeier:	
Leilighetsnummer:	110
Adresse:	Stalsberg Terrasse 28, 2010 STRØMMEN
Andelsnummer:	110
Gnr.	77
Bnr.	1122
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088440
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	5 352 279,00
Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	22 577 808,00

Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	3 352 056,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431374
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	51 713 386,73
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 698,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felles lån	1 076,00	
Dekoderleie	99,00	
Carport	500,00	
Felleskostnader	4 398,00	
Bredbånd	325,00	
Parkeringsplass	300,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	475,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 246,-
Annen formue:	140 771,-
Gjeld:	606 304,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208088440
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208088432
Restsaldo:	176 016,61
Kapitalkostnader:	1 028,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208088459
Restsaldo:	26 147,48
Kapitalkostnader:	145,07
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431374
Restsaldo:	403 320,52
Kapitalkostnader:	2 179,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 605 484,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2187
STALSBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALSBERG BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2187

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

All stemmegivning foregår i Vibbo i etterkant av beboermøte.

Saker til behandling

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

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer

12. Rensing av ventilasjonssjakter

13. Hyppighet av trappevask.

14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STALSBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

Sak 6

Ny tv-leverandør

Forslag fremmet av:
Lisbeth Sand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag til ny leverandør er Altiboks

Sak 7

Forbedring av sykkelmulighetene

Forslag fremmet av:
Elre Valset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 8

Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Forslag fremmet av:
Ole Kolstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Forslag fremmet av:
Randi Farstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Søppelkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at det etableres søppelkasser langs blokka.

Sak 11

Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Rensing av ventilasjonssjakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler

---

Sak 13

Hyppighet av trappevask.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trappevasken reduseres til annen hver uke

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Sander Spånberg

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

- Silje Sigvartsson

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

- Elisabeth Buer

Styrets årsrapport

1. Drift, vedlikehold og utvikling

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

2. Økonomi og budsjettstyring

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

3. Sikkerhet og beredskap

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

4. Miljø og bærekraft

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

5. Informasjon og kommunikasjon

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

6. Beboertrivsel og fellesskap

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

7. Regelverk og juridisk oppfølging

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

8. Vindusprosjekt 2023–2024

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

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

9. Styremøter og årsmøter

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

Sørget for at alle beslutninger ble dokumentert og fulgt opp.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 825 955	4 718 182
Kortsiktig gjeld	-1 339 035	-569 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 486 920**	**4 148 983**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 25.02.2025
Styret i Stalsberg Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1963

Gnr.77/bnr.1122

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infrastruktur el-bilanlegg		
Tilgang 2019	295 000	
Avskrevet tidligere	-186 833	
Avskrevet i år	-59 000	
		49 167
Ladebokser		
Tilgang 2019	15 990	
Avskrevet tidligere	-10 660	
Avskrevet i år	-5 329	
		1
Traktor		
Tilgang 2019	675 000	
Avskrevet tidligere	-275 619	
Avskrevet i år	-67 500	
Korrigering tidl års avskrivninger	-6	
		331 875
Parkeringsplasser		
Tilgang 2021	52 148	
		52 148
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	3 701 250	
Avskrevet tidligere	-107 953	
Avskrevet i år	-185 063	
		3 408 234
VARIGE DRIFTSMIDLER		3 841 425
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-316 898

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 2187 22 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll til årsmøte 2025 for STALSBERG BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Ny tv-leverandør

Fremmet av: Lisbeth Sand

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

7. Forbedring av sykkelmulighetene

Fremmet av: Elre Valset

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Fremmet av: Ole Kolstad

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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

9. Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Fremmet av: Randi Farstad

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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

10. Søppelkasser

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer

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

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

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

12. Rensing av ventilasjonssjakter

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

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

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

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

13. Hyppighet av trappevask.

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

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sander Spånberg (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sander Spånberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Sigvartsson (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Sigvartsson

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Buer
Mona Eliassen

Transaksjon 09222115557543948405 Signert CS, LS, SS

Vedtekter
for
Stalsberg Borettslag

org nr 948419998

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

STALSBERG BORETTSLAG

INNLEDNING

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

RO I LELIGHETENE

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

DYREHOLD

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

RETNINGSLINJER FOR HAGER OG HEKKER

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

RENGJØRING AV BALKONG

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

SØPPEL OG RENHOLD

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

PARKERING

- Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass. Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig.
- Parkeringsplasser og carporter følger ikke leilighetene ved salg/overdragelse.
- Avskiltede biler som settes på parkeringsplassene vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko.
- Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport.
- Carporter og faste parkeringsplasser er reservert for beboere med bil. Parkering i carportene skal skje med bilfronten mot blokka (unntak for el-biler).
- Beboernes gjester må benytte merkede besøksplasser og registrere parkering med korrekt parkeringskode i appen EasyPark.
- Sammenhengende parkeringstid på gjesteplasser må ikke overskride 3 døgn, overtredelse vil bli bøtelagt av parkeringsselskap.
- Parkering langs blokka er forbudt og kan medføre parkeringsbot.
- Beboere i borettslaget som kjøper ny leilighet internt i blokka og flytter dit, kan få beholde eventuell parkeringsplass(er) ved flytting
- Det er ingen mulighet for parkering av bobil/campingvogn/henger på borettslagets faste parkeringsplasser.

- Det er ikke anledning til å framleie parkeringsplass til andre. Unntak for de som leier ut leiligheten inkl. parkering. Da må leietaker ha egen bil og styret må varsles i forkant.
- Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Cirkle K. Det er IKKE tillatt å benytte seg av de vanlige stikkene til dette grunnet varmgang, brannfare samt at strøm til lading skal gjøres for egen regning.
- Beboere/ leietakere uten bil vil miste parkeringsplass dersom det er venteliste for de aktuelle plassene.
- Det er to mnd oppsigelse på parkeringsplass gjeldende fra den 1. i mnd. Oppsigelse sendes i Vibbo eller til parkeringsansvarlig.
- Beboere er selv ansvarlig for til enhver tid å melde inn korrekt registreringsnummer til parkeringsselskap.

VASKERIENE

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

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

PARABOLANTENNER

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

ILDSTEDER

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

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

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

ANSVARSOMRÅDER FOR HVER OPPGANG

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

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

INFORMASJON FRA STYRET

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

HUSORDENSREGLER

FOR

STALSBERG BORETTSLAG

INNLEDNING

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

RO I LELIGHETENE

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

DYREHOLD

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

RETNINGSLINJER FOR HAGER OG HEKKER

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

RENGJØRING AV BALKONG

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

SØPPEL OG RENHOLD

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

PARKERING

- Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass. Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig.
- Parkeringsplasser og carporter følger ikke leilighetene ved salg/overdragelse.
- Avskiltede biler som settes på parkeringsplassene vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko.
- Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport.
- Carporter og faste parkeringsplasser er reservert for beboere med bil. Parkering i carportene skal skje med bilfronten mot blokka (unntak for el-biler).
- Beboernes gjester må benytte merkede besøksplasser og registrere parkering med korrekt parkeringskode i appen EasyPark.
- Sammenhengende parkeringstid på gjesteplasser må ikke overskride 3 døgn, overtredelse vil bli bøtelagt av parkeringsselskap.
- Parkering langs blokka er forbudt og kan medføre parkeringsbot.
- Beboere i borettslaget som kjøper ny leilighet internt i blokka og flytter dit, kan få beholde eventuell parkeringsplass(er) ved flytting
- Det er ingen mulighet for parkering av bobil/campingvogn/henger på borettslagets faste parkeringsplasser.

- Det er ikke anledning til å framleie parkeringsplass til andre. Unntak for de som leier ut leiligheten inkl. parkering. Da må leietaker ha egen bil og styret må varsles i forkant.
- Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Cirkle K. Det er IKKE tillatt å benytte seg av de vanlige stikkene til dette grunnet varmgang, brannfare samt at strøm til lading skal gjøres for egen regning.
- Beboere/ leietakere uten bil vil miste parkeringsplass dersom det er venteliste for de aktuelle plassene.
- Det er to mnd oppsigelse på parkeringsplass gjeldende fra den 1. i mnd. Oppsigelse sendes i Vibbo eller til parkeringsansvarlig.
- Beboere er selv ansvarlig for til enhver tid å melde inn korrekt registreringsnummer til parkeringsselskap.

VASKERIENE

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

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

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

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

PARABOLANTENNER

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

ILDSTEDER

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

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

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

ANSVARSOMRÅDER FOR HVER OPPGANG

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

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

INFORMASJON FRA STYRET

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

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

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

approberte byggearbeider på eiendommen Stalsberg terrasse 2 - 36

gnr. 77 bnr. 1122 i Skedsmo

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

Anmerkninger: Intet å bemerke.

Skedsmo komm. bygn.kontroll den 1/12 1966

.....
Bygningssjef
A. Michelet

.....
Bygn.kontrollör
B. Iversen

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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Nilsens Bedriftservice
Gauterødveien 65 D
3114 TØNSBERG
Att. Arild Nilsen

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

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

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

VEDTAK

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

Gnr: 77	Bnr: 1122	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: Ikke relevant

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

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

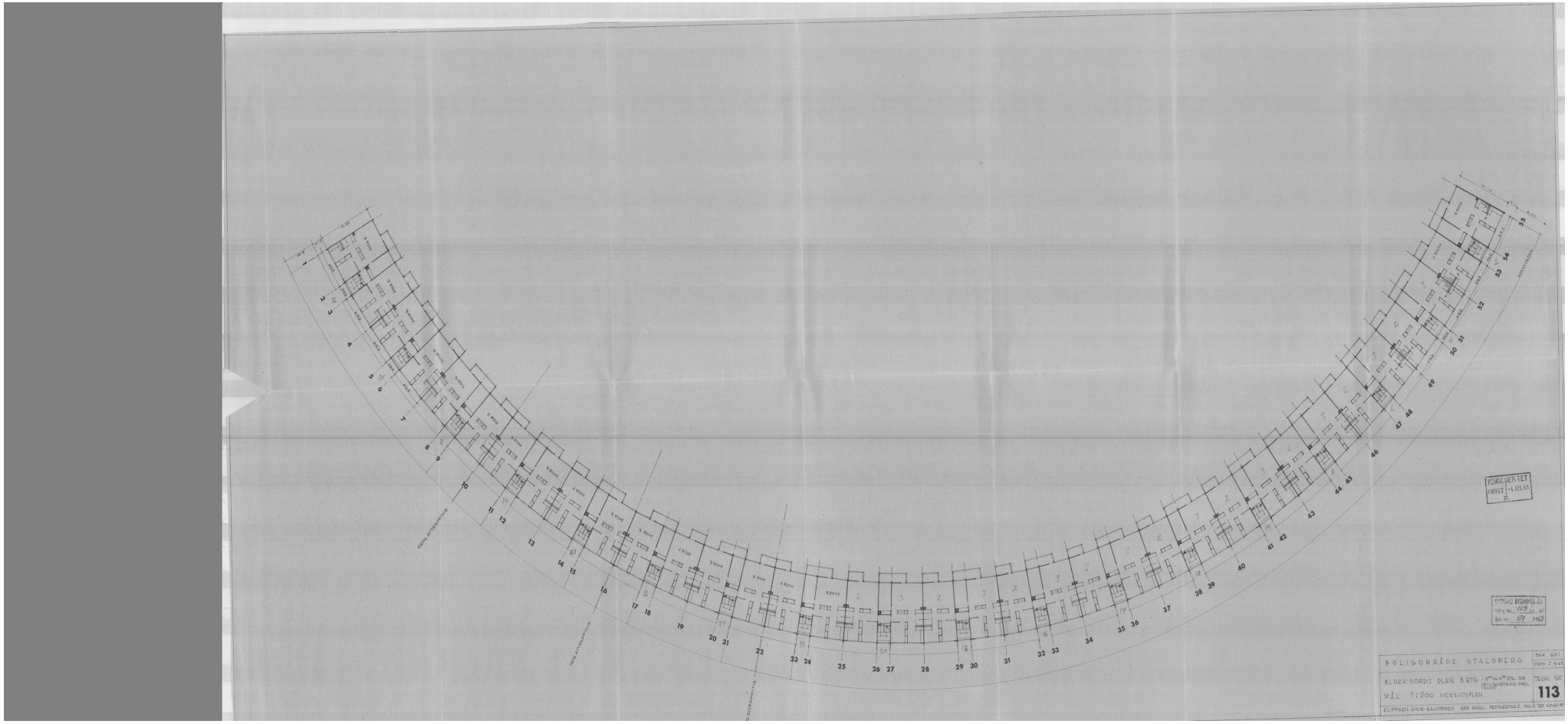
Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil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

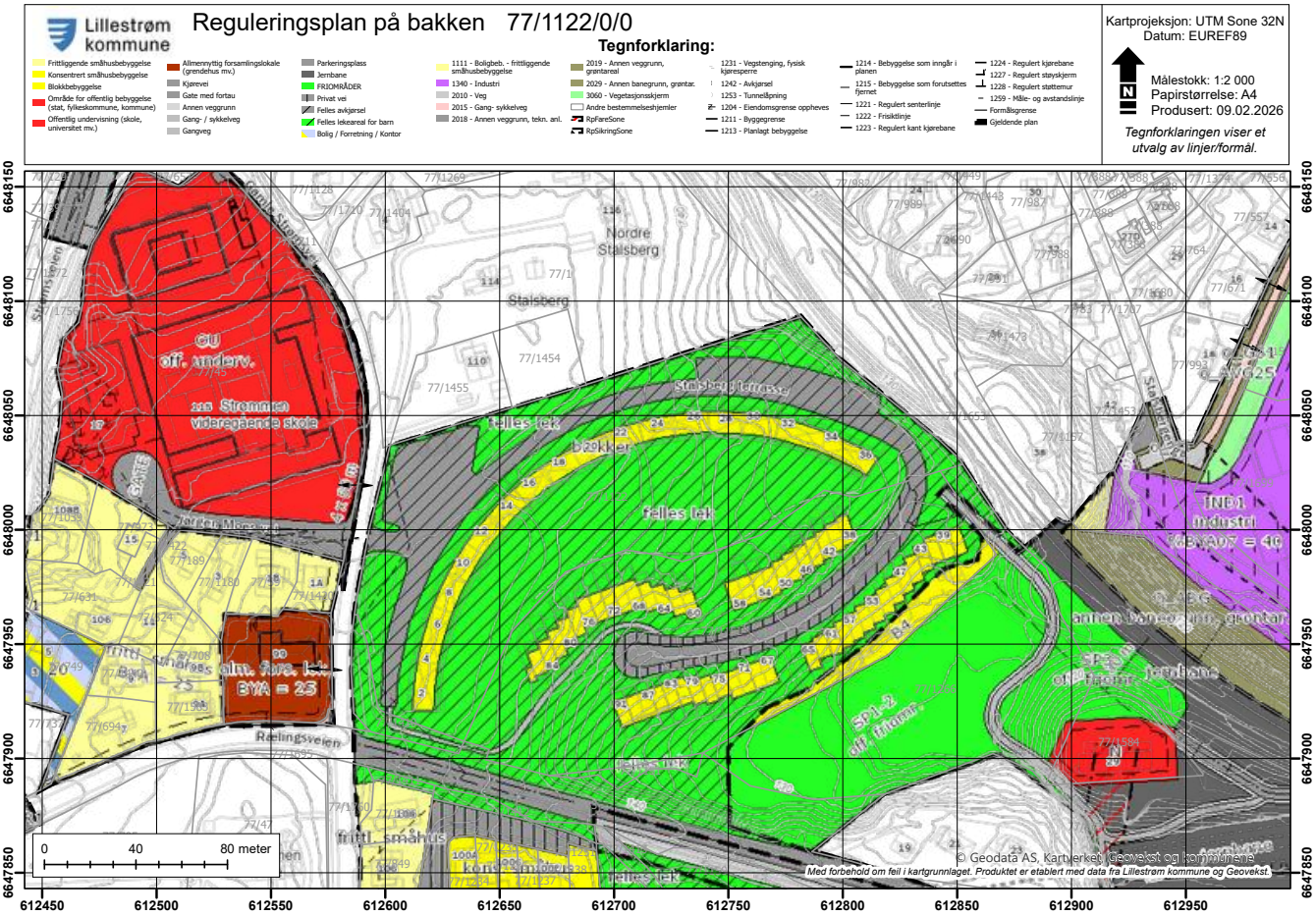
Med hilsen

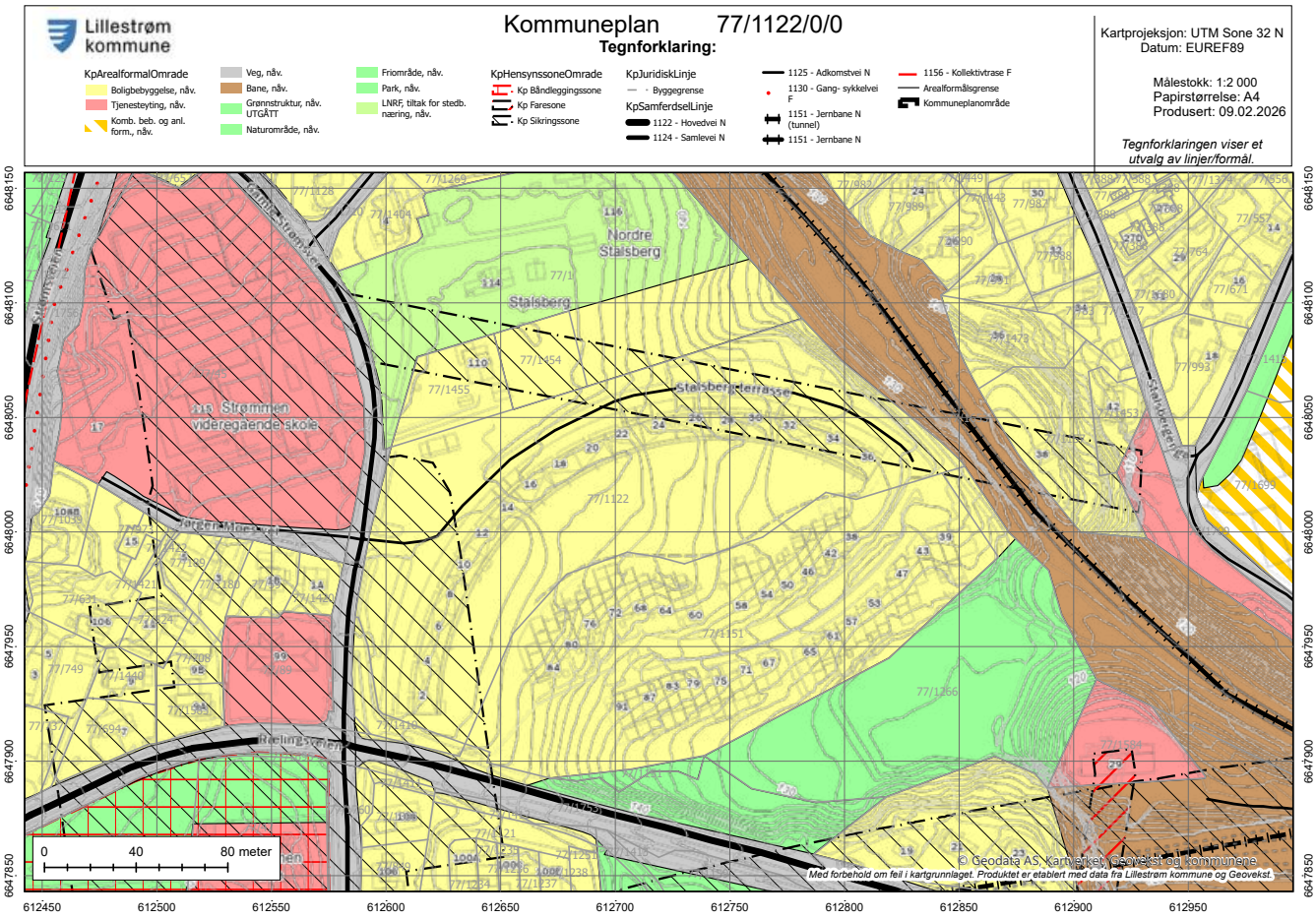
Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

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


BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG
BLOKK NORD: PLAN 3 ETG
MÅL 1:200 HERSLETSPLAN.
113


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 77/1122/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nordre Stalsberg
Stalsberg
Strømmen videregående skole
off. anderv.
felles lek
bakker
Stalsberg terrasse
Jørgen Moes vei
Reiingsveien
fritt. småhus
BYA = 25
IND1 industri
BYA/AUX = 40
SPA-2 off. friluftsr.
annen bebyggelse og anlegg
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850
612450
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
612850
612900
612950


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 77/1122/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Park, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Båndleggingssone
Kp Faresone
Kp Sikringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1151 - Jernbane N (tunnel)
1151 - Jernbane N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Nordre Stalsberg
Stalsberg
Strømmen videregående skole
Stalsbergterrassen
Jernbanetorget
Reiergata
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850
612450
612500
612550
612600
612650
612700
612750
612800
612850
612900
612950


McDermid 1979

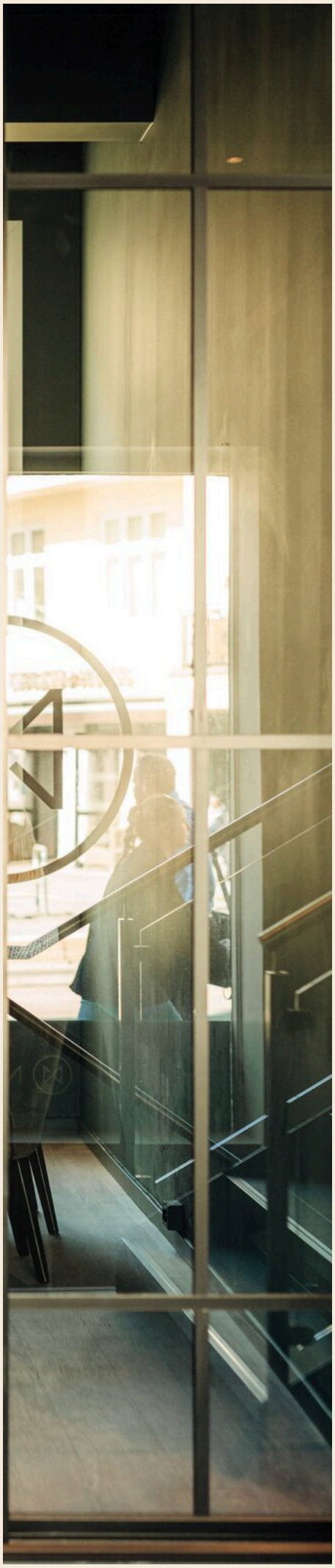
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stalsberg terrasse 28 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 1122 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585