NORDVIK

General Laakes v. 72

2 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

General Laakes vei 72

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Egenerklæringsskjema
26	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og stilren 3-roms med vestvendt balkong. Parkering * og to boder. Kort vei til buss, tog og Strømmen Storsenter!

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**9 361,-**
Totalpris	**3 914 342,-**
Fellesgjeld	**204 981,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 358,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

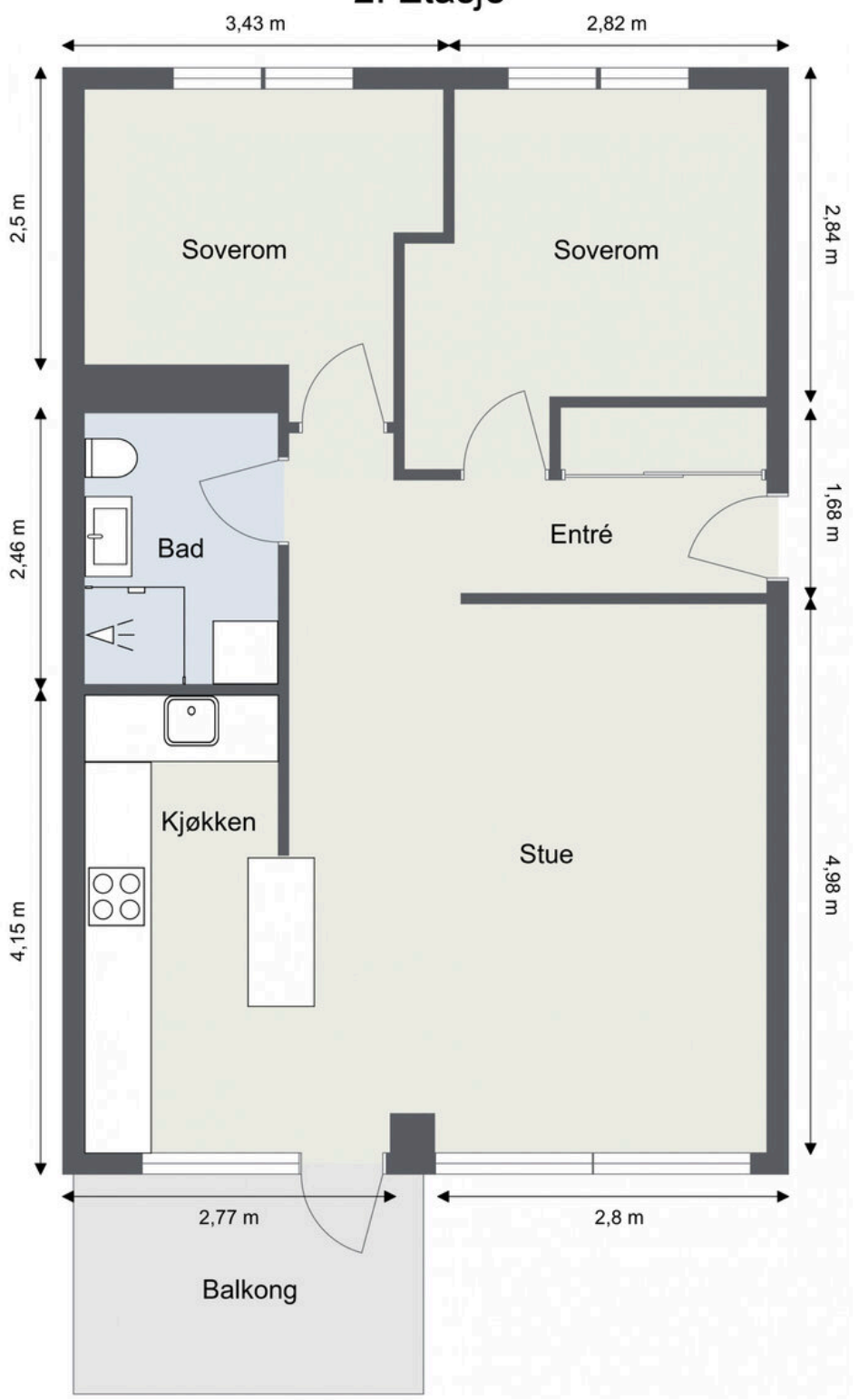
Kort fortalt

Velkommen til General Laakes vei 72!
En lys og stilren 3-roms med gjennomgående planløsning. Fra stuen har du tilgang til en vestvendt balkong med fantastiske solforhold. Beliggenheten er svært sentral på Strømmen med både buss og tog innenfor få minutter gange. I tillegg finner du Strømmen Storsenter innen nær rekkevidde.

- Pene flater, tidsriktige detaljer og flere oppgraderinger
- Åpen og luftig stue med store vindusflater
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To gode soverom
- Skyvedørsgarderobe på begge soverom og i entré
- To kjellerboder
- Parkeringsleie i borettslaget etter venteliste
- Ca. 5 minutter til Lillestrøm og ca. 20 minutter til Oslo sentrum

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 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
65-0219/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
General Laakes vei 72, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 1159 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 116 i Kastellet Borettslag A/l, org.nr. 948281643

Selgere
Thomas Østengen
Emma Reif

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
204 981,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 904 981,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 861,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 914 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 923 842,- (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
1966

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. To boder
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
2. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.
Annet: To kjellerboder.

Standard
Entré
Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten med laminat på gulv, lysmalte vegger og downlights i taket. Plass til skyvedørsgarderobe som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. På venstre side av inngangsdøren er det montert dørcalling system.

Stue
Stuen er et sosialt oppholdsrom hvor du fint får plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene og utgang til balkong gir naturlig lystilførsel til rommet og bidrar til en hyggelig atmosfære. Det er samme stil som i entré. Fra stuen har du tilgang til en vestvendt balkong.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger delvis tilknyttet stuen, med en praktisk barløsning som binder rommene sammen. Den fine kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og matchende plater på vegg over benk. Her er det gode flater å jobbe på, samt rikelig med oppbevaringsmuligheter i benke- og hylleskap. Integrerte hvitevarer stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel følger med.

Bad
Badet har hvite fliser på vegger, mørke fliser på gulv, gulvvarme og downlights. Innredningen består av veggghengt servantskap med skuffer, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom
To gode soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Begge soverom har plass til skyvedørsgarderobe. Ekstra oppbevaring finnes i to disponible kjellerboder.

Parkering
Borettslaget leier ut parkeringsplasser etter venteliste.

Ved leie av parkeringsplass står du selv ansvarlig for å måke egen oppstillingsplass.

Det er mulighet for å sette opp ladeboks på parkeringsplassen hvis man ønsker etter å ha fått tildelt plass. Man betaler en enkeltsum for boksen, og deretter leie + månedlige utgifter for eget forbruk. Borettslaget har egen avtale med en leverandør.

Modernisering og påkostninger
- Malt vegger i alle rom utenom gjesterom ved innflytning i 2022.
- Revet deler av vegg mellom stue og kjøkken.
- Montert barløsning mellom stue og kjøkken.
- Byttet benkeplate og veggplater på kjøkkenet.
- Byttet vask og blandebatteri på kjøkken av faglærte.
- Montert integrert lys under kjøkkenskap og i glasskap fra IKEA med dimmer.
- Montert vannlås i 2022 av faglærte.
- Ny koketopp fra 2026.
- Byttet dusjdører av faglærte.
- Montert nytt dusjsett av faglærte i 2023.
- Montert ny baderomsinnredning med servant og blandebatteri av faglærte i 2023.
- Montert speil med integrert lys, samt flytting av stikkontakt på vegg, av faglærte i 2023.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus VVS AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KW Elektro.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2021

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladere er klargjort på alle borettslagets parkeringsplasser i regi borettslaget. Ladeoppsettet for el-billader er fra Aneo.

- 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: Rørfornyelse i 2019 utført av TT Teknikk via borettslaget. Vannlås installert på kjøkken 18.11.2022 av Rørleggermester Jensen. Ny baderomsservant, blandebatteri og dusjsett på bad 29.01.2023 av Akershus VVS.

- 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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Gjort om fra to-roms til tre-roms av tidligere eier, som innebærer flytting av kjøkken ut til stue.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave fra 2022.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Konstruksjonsoppbygning
- Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong- og trekonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Innvendige overflater
- Gulv: Laminatgulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

Ventilasjon
- Det er montert elektrisk vifte på ventilasjonskanal som

opprinnelig er beregnet for naturlig oppdrift.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til
kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Overflater (Bad - 2. etasje)
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er registrert svellinger i dørbladet.

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

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

Dette følger ikke med:
- Taklampe over sofa.
- Taklampe over spisebord.
- Innredning i garderobeskap i gang, hovedsoverom og gjesterom.

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
Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5. Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6. Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6115 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd (grunnpakke), kommunale avgifter, eiendomsskatt, vann, felles byggforsikring, brøyting, feiing, trappevask, klipp av plen, andre driftskostnader med mer.

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring, evt. eiendomskatt med mer.

Formuesverdi
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 6 seksjoner.
- Eiendommen har gårdsnummer 77 og bruksnummer: 1159 og har følgende adresse: General Laakes vei 44-82, 2010 Strømmen
- Borettslagets hjemmeside er https://kastelletbrl.no
- Borettslaget har avtale med ekstern vaktmester.
- Det er gratis vaskeri i kjelleren med industrimaskiner og tørketrommel.
- Restavfall kastes i søppelsjakt rett utenfor inngangsdøra til leiligheten, noe som er veldig tidsbesparende og effektivt.

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid.

Forretningsfører
Boalliansen Forvaltning 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 204 981,-pr. 01.03.2026

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.91.68499
Nominell rente (flyt): 5,55 %
Innfrielsesår: 2054
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2026: 35 051 150 kr
Andel av saldo 204 981 kr
IN-ordning: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8583049

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 860 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 seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm kommune, med kort avstand til skoler, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Området byr på gode fritidsmuligheter for både store og små, med blant annet fotballbane, skøytebane, svømmehall, akebakker, ridesenter, skatepark og flere treningssentre i nærheten.

For den friluftsinteresserte ligger flotte tur- og

rekreasjonsområder rett i nærheten, med badevann, skiløyper og turstier som kan benyttes året rundt. Bråteskogen ligger kun ca. 2 km unna, og en kort sykkeltur tar deg til Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badested med bassenger, vannsklier, grøntområder og kiosk. Langs Nitelva finner du også flotte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Extra og Meny, hvor sistnevnte ligger på Strømmen Storsenter – et av landets mest innholdsrike kjøpesentre med over 200 butikker. Det er også kort vei til både Lillestrøm sentrum og Lørenskog med kjøpesentrene Metro og Triaden.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Linjeveien (ca. 350 meter unna), og det er gangavstand til Strømmen stasjon. Med bil tar det ca. 5 minutter til Lillestrøm, 9 minutter til Lørenskog, 20 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse for eiendommen datert 11.03.1968. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Tilfluktsrommet må utføres forskriftsmessig og nødvendig utstyrt må anskaffes og plasseres i tilfluktsrommet. Skilting og merking av tilfluktsrom må også utføres. For øvrig gjenstår maling av blokken utvendig samt en del planeringsarbeid.
De gjenstående arbeidene hadde en frist til innen 1 år fra attestens dato.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Kjøkkenet er blitt flyttet ut til stuen, og det er blitt etablert et soverom nr. 2 i det opprinnelige kjøkkenet. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser rundt dette eller om det er søknadspliktig hos borettslaget fra megler. Ny eier overtar risiko for fortsatt bruk.

Vei, vann og avløp
Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, ifølge "Endret regulering, Stalsberg nordre - søndre" - eldre reguleringsplan - endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.02.1964.

Ifølge reguleringsplan ved navn "Endret regulering av Stalsberg nordre og søndre. Reg. bestemmelser som Strømmenplanen av 1953", er bebyggelsen innenfor det regulerte areal delt inn i;
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

Området er regulert til boligformål samt offentlige tjenesteformål, offentlige friområder og sentrumsformål.

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:
Strandveien_fjellhall 0231_579 Planlegging igangsatt 11.03.2019.
Detaljreguleringsplan for Strandveien er lagt ut på høring (offentlig ettersyn). Planforslaget berører både Rælingen og Lillestrøm kommune, og skal behandles i begge kommunene. Planforslaget legger til rette for etablering av blokkbebyggelse, uteoppholdsarealer, samt funksjoner som forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, bevertning og tilhørende nødvendig teknisk infrastruktur. Planområdet er på totalt ca. 141 daa der største delen av planområdet ligger i Lillestrøm kommune (ca. 106 daa), mens 35 daa av planområdet ligger i Rælingen kommune. For å skape de nødvendige rammene for et urbant utviklingsområde foreslås blant annet å etablere en dobbel kvartalsstruktur og en strandpromenade langs Nitelva. Det er utarbeidet konsekvensutredning for reguleringsplanen da det foreslås å fylle ut i Nitelva.

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

For nærmere informasjon om reguleringsplaner-/bestemmelser på området, se kommunen sin kartportal på følgende nettside; https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO. Konferer gjerne megler ved bruken av denne siden.

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

1966/3828-1/8 29.10.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Betingelser vedr. kryss av jernbanelinjer over gnr. 77, bnr. 1159 (hjemmelshaver Kastellet Borettslag). Ledningen over jernbanens grunn skal være av den sort rør og plasseres på det sted som jernbanen bestemmer. Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som for dette arbeid lønnes av rettighetshaveren. Rettighetshaveren bærer alle utgifter med anlegg og vedlikehold av ledningen. Arbeidets utførelse skal godkjennes av jernbanen. Jernbanen forbeholder seg rett til på rettighetshaverens bekostning å utbedre alle mangler som måtte oppstå ved ledningens

anlegg, vedlikehold og drift. Erstatningsplikten omfatter også skade og tap som påføres jernbanen ved uhell eller feil som oppstår under ledningens drift, selv om ingen kan klandres. Rettighetshaveren er forpliktet til uten utgifter for jernbanen å omlegge eller eventuelt og fjerne ledningen om jernbanen forlanger det. Tillatelsen gjelder føring av en 911 spillvannsledning (m/kummer) på jernbanens grunn samt kryssing av sidesporet til Lillestrøm omformerstasjon ved km 19.7 Hovedbanen. Det henvises til tegning P64-115 fra Plansjefen 1 Skedsmo. datert 11.10.66 (stemplet Fagbygg A/s. 10.8.1966). Ved eventuell kryssing av jernbanens kabler. skal ledningen krysse under disse. Hvor bredden av den kryssende grøft er over 50 cm, skal hver av NSB's kabler legges 1 et kanalstål som har minst I meters opplegg på fast grunn på hver side av den kryssende grøft.

1967/3097-1/8 01.09.1967 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Erklæring om vann- og kloakkledninger samt renner av alle slag langs riksveg. Kastellet Borettslag får tillatelse til å legge vannledning under fylkesveg gamle Strømsveg ved. gnr. 77, bnr. 1159. De godtar 8 betingelser for tillatelsen.

1971/2724-1/8 04.06.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Kommentar: Erklæring vedr. overdragelse av regulert veigrunn. Eier av gnr. 77, bnr. 1159 forplikter seg og mulig senere eiere at den regulerte veigrunn i en bredde av inntil 8 meter areal ca. 3 200 m2 med nødvendig tillegg for fyllinger og skjæringer, og i samsvar med gjeldende regulerings- og tomtedelingsplan av 29/6-1959 skal tilskjøtes Skedsmo kommune vederlagsfritt uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt Skedsmo kommune påbegynner veiopparbeidelsen og/eller overtar vedlikeholdet.

1974/2664-1/8 14.05.1974 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3027 GNR: 106 BNR: 23

1982/6082-1/8 13.09.1982 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: A/L Kastellet Borettslag gir med dette Skedsmo kommune tillatelse til å legge, og ha liggende, vann- og avløpsledninger på sin eiendom.

1997/19384-1/8 05.12.1997 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Kastellet Borettslag gir herved Skedsmo kommune tillatelse til å anlegge og for fremtiden ha liggende vann-, spillvann- og overvanns ledninger med tilhørende kummer på sin eiendom gnr. 77 bnr. 1159 som vist på skisse ved siden av. Skedsmo kommune skal ha fri adgang til anlegget for eventuelle senere reparasjoner og vedlikehold. Dette skal i tilfelle skje med minst mulig ulempe for grunneier. Ved ethvert inngrep på eiendommen forplikter Skedsmo kommune seg til å sette eiendommen i samme stand som den var før inngrepet.

2007/169985-1/200 01.02.2007 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3027 GNR: 106 BNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3027 GNR: 106 BNR: 356
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 77 bnr. 1159 i Skedsmo kommune bekrefter herved at eiendommene gnr. 106 bnr. 23 og bnr. 356 i Rælingen kommune skal ha rett til kjørevei i 4 meters bredde over eiendommen gnr. 77 bnr. 1159 i Skedsmo kommune, som vist på kopi av vedlagte kart i målestokk 1:500, datert Skedsmo kommune, geodataavdelingen.

2021/1505914-1/200 30.11.2021 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Transport og ferdsel. Byggeforbud og beplantning.
Kommentar: Avtale mellom Elvia AS og Kastellet Borettslag som eier og hjemmelshaver av gnr. 77 bnr. 1159 i Lillestrøm kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens rettigheter:
1966/704-1/8 04.03.1966 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 1121.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kommentar: Skedsmo Tomteselskap, eier av gnr. 77, bnr. 1121 med bruksnavn Stalberg I gir med dette, ved den forestående deling av eiendommen, det nye bruksnummer og bruksnavn Stalberg IV og Stalberg V rett til bruk av prosjektert vei og veigrunn med utkjørsel til Gamle Strømsvei. Likeså skal eiendommen ha lik bruksrett av vann - og avløpsledninger som er lagt eller vil bli lagt i nær framtid i forbindelse med de forestående byggearbeider.

1967/1584-1/8 11.05.1967 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3030 GNR: 77 BNR: 2
Kommentar: Undertegnede eiere av G.nr.77 - B.nr.2, Stalsberg Søndre i Skedsmo avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på vår eiendom og som ikke kan avlyses uten Skedsmo Komm. Ingeniørvesens samtykke; Undertegnede eiere av G.nr.77 -B.nr.2,Stalsberg Søndre gir eiere av G.nr. 77- B.nr.1159, Kastellet Borettslag, rett til å føre 6" hovedvannledning over vår eiendom, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av vannledningen samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning, kan det kreves erstatning etter skjønn. Eierne av vannledningen er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold. Eierne av G.nr.77- B.nr.2,Stalsberg Søndre,

forbeholder seg rett til uten vederlag I tilknytte sin nåværende og fremtidige vannledninger til den på vår eiendom beliggende 6" hovedvannledning.

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.

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Samlet skal selger betale kr. 114 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Ansvarlig megler
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Megler 2
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

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

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

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

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

General Laakes vei 72

Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	50 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	739 elever, 43 klasser	6 min 2.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	7 min 3 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min 3.5 km

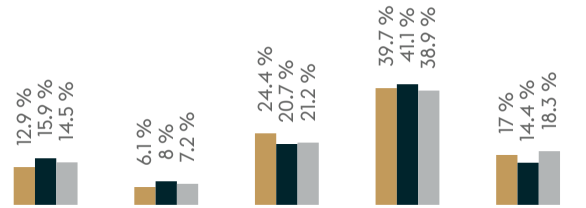
Offentlig transport

Linjeveien	Linje 360, 381	4 min 0.3 km
Sagdalen stasjon	Linje L1	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.9 km
Oslo Gardermoen		29 min

Barnehager

Strømmen kommunale barnehage (...	87 barn	7 min 0.6 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år)	27 barn	8 min 0.7 km
Østre Strøm Fus barnehage (1-5...	82 barn	16 min 1.1 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	6 min
Sagdalen barneskole	9 min
Fresh Fitness Strømmen	17 min
SATS Lillestrøm	20 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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emma Reif	9578-5999-4-3963917	2026-04-12 16:39:53
Thomas Berg Østengen	9578-5999-4-3993209	2026-04-12 16:42:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0219/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
General Laakes vei 72, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Thomas Østengen, Emma Reif

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 1726659.1.2
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus VVS AS

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KW Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladere er klargjort på alle borettslagets parkeringsplasser i regi borettslaget. Ladeoppsettet for el-billader er fra Aneo.

---

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: Rørfornyelse i 2019 utført av TT Teknikk via borettslaget. Vannlås installert på kjøkken 18.11.2022 av Rørleggermester Jensen. Ny baderomsservant, blandebatteri og dusjsett på bad 29.01.2023 av Akershus VVS.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Gjort om fra to-roms til tre-roms av tidligere eier, som innebærer flytting av kjøkken ut til stue.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave fra 2022.

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

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd på tomt.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0219/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thomas Berg Østengen	**2026-04-12**	**Emma Reif**	**2026-04-12**

Identifikasjon

Thomas Berg Østengen

Identifikasjon

Emma Reif

Signicat

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

Tilstandsrapport

General Laakes vei 72, 2010 STRØMMEN

Leilighet | Byggeår: 1966 | BRA-i: 59 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 16.04.2026
General Laakes vei 72, 2010 STRØMMEN | Matrikkel: 3205-77/1159/0/0 | Referanse: 2026-0526

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 16.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

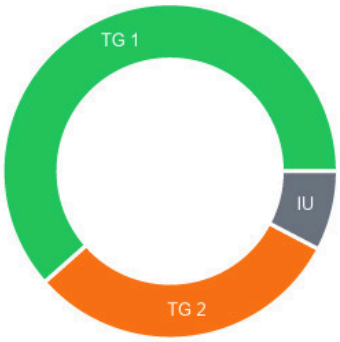
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (4)

Ventilasjon
Det er montert elektrisk vifte på ventilasjonskanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdrift. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Avtrekk (Bad - 2. etasje)
Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er registrert svellinger i dørbladet.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Rekkverk og håndløper
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for

tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2011 og 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,94 meter.

Himmelretning: Vest.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2015.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 17 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Det er registrert svellinger i dørbladet.
  Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Ifølge en tidligere egenerklæring ble det lagt sveismembran på gulv og smøremembran på vegg.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
  Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
  Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere pålitelighetene av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.
Ifølge en tidligere egenerklæring ble det gjennomført rørfornying av avløpsrør i 2019.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er montert elektrisk vifte på ventilasjonskanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdrift.
  Konsekvens: Slike kanaler er dimensjonert for passiv luftstrøm, og mekanisk vifte kan påvirke trykkforholdene i kanalen. Dette kan gi redusert ventilasjon eller uønsket luftvandring i anlegget. Det er ikke kjent om løsningen er godkjent, og forholdet bør avklares.
- Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.
  Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og gi økt belastning på overflater og innredning.
- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.
  Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det er ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon av sikringer.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2020	Montasje av stikk. Sjekk/rep varmekabel/termostat. Bytte bryter til dimmer.
2015	Lys stikk i leilighet, oppgradering av leilighet til dagens standard. Samt renovert kjøkken og bad.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	59 m²	6 m²	-	4 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1966)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	6 m²	-
2. etasje	59 m²	-	-	59 m²	4 m²
Sum Leilighetsbygg	59 m²	6 m²	-	65 m²	4 m²

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 1 m² og 5 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong- og trekonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Nei

---

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: General Laakes vei 72, 2010 STRØMMEN

Matrikkel: 3205-77/1159/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 116

Eier adkomstdokumenter: Thomas Berg Østengen og Emma Reif

Hjemmelshaver: KASTELLET BORETTSLAG A/L

Kunde: Thomas Berg Østengen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 16.04.2026

Tilstede ved befaring: Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig), Thomas Berg Østengen (Kunde)

Rapportdato: 17.04.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

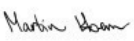
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

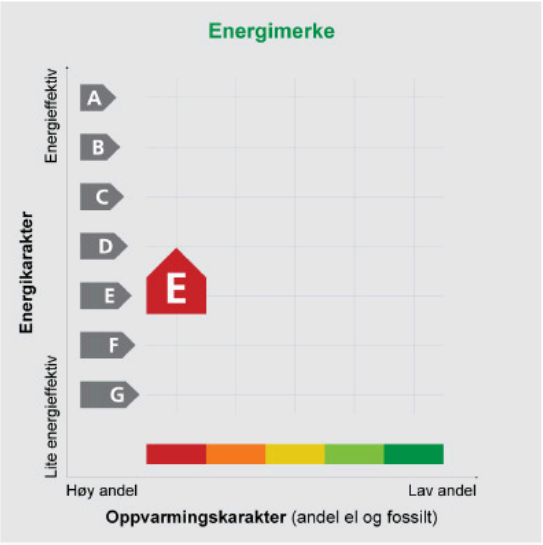
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	General Laakes vei 72
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Andels-/leilighetsnr.	0 /
Gnr.	77
Bnr.	1159
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1412826
Dato	16.06.2022



Innmeldt av	Lena Eng

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BG30 Eiendomsmegling AS
E-post: d.padilla@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Kastellet Borettslag**

Megleropplysninger 23.03.2026
Vi viser til forespørsel av 20.03.26

Boligselskap:	Kastellet Borettslag
Organisasjonsnr:	948 281 643
Gnr./bnr:	77 / 1159
Eier(e):	Emma Reif / Thomas Berg Østengen
Seksjons-/andelsnr:	116
Adresse:	General Laakes vei 72, 2010 Strømmen
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kastelletbrl/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8583049
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering medfølger ikke ved salg.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.91.68499
Nominell rente (flyt):	5,55 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 35 051 150
Andel av saldo	kr 204 981
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostander	kr 3.230,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.128- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.358,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 39 886	kr 205 228

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Kastellet Borettslag

Møtedato:	tirsdag, 17. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Margareth Olsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

23 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 26 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 370 760,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ingunn Anita Hatlehol Toussi ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Åshild Kittelsen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Turid Tomat Nordbø ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Britt Rode ble valgt som varamedlem for ett år med møteplikt, enstemmig.
Zilola Kadirova ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Margareth Olsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Rolf Odden ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.4. Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til Bori's generalforsamling

Delegater:
Ingunn Hatlehol Toussi
Åshild Kittelsen
Jone Berntsen Stava
Prasath Asihlan

Varadelegater:
Turid Tomat Nordbø
Britt Rode
Margareth Olsen
Rolf Odden

Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	På valg: 2028
Styremedlem	Åshild Kittelsen	På valg: 2028
Styremedlem	Jone Berntsen Stava	På valg: 2027
Styremedlem	Prasath Ahilan	På valg: 2027
Styremedlem	Turid Tomat Nordbø	På valg: 2027
Varamedlem	Zilola Kadirova	På valg: 2027
Varamedlem	Britt Rode	På valg: 2027
Varamedlem	Margareth Olsen	På valg: 2027
Varamedlem	Rolf Odden	På valg: 2027

---

6. Avvikling av vaskeriene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

Vedtak:
Vedtatt med 14 stemmer for og 10 stemmer mot. 1 blanke stemmer.

7. Endring av parkeringsregler

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Kravet om kun personbiler fjernes. Det settes en lengde og høydebegrensning for biler. 5 x 2,1 meter maks (De aller fleste personbiler er innenfor dette). Det tillates også at større biler kan parkere KUN ved lading, ved maks størrelse på 5,25 x 2,5 meter.

Vedtak:

Vedtatt med 13 stemmer for og 9 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

8. Forbud mot flytting av kjøkken

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:

- Endring fra to-roms til tre-roms (fra tre-roms til fire-roms) = meldeplikt til kommune/kartverk.

- Søknadsplikt til styret

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler ikke flytting av kjøkken pga

- Ødelegger naturlig ventilasjon
- Tildekking av pipe

Vedtak:
Vedtatt med 21 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

9. Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

Vedtak:

Vedtatt, enstemmig

10. Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

Endringsvedtak:
Styret foreslår å vedtektsfeste forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

Vedtak:

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

11. Vedtektsendring – Ansvar for egenandel ved mislighold

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:
Styret har erfart at skader i enkelte tilfeller skyldes manglende vedlikehold i den enkelte bruksenhet. Slike skader kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, herunder forsikringens egenandel.

Etter borettslagsloven kan andelseier bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Styret ønsker å presisere dette i vedtektene for å skape forutsigbarhet og bevisstgjøring.

Tillegg til Punkt 5-1 (7):

"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseier, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."

Forslag til vedtak:
Den foreslåtte vedtektsendringen i punkt 5-1 (7) vedtas.

Endringsvedtak:
Seksjonseier Kristina Birgitte Duna *kom med et forslag til endringsvedtak:*

"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."

Vedtak:

Endringsforslaget ble vedtatt med 18 stemmer for, 8 blanke stemmer

12. Endring av stilletid

Forslagstiller:
Seksjonseier Roxana Onofrei

Saksgrunnlag:
Stilletid klokken 23.00 er for sent med tanke på barn som bor i blokka

Forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets innstilling:
Stilletid endres ikke

Vedtak:

Styrets innstilling ble godkjent, enstemmig

13. Utredning av varmepumper

Forslagstiller:
Seksjonseier Kristina Birgitte Duna

Saksgrunnlag:
Det foreslås å utrede løsninger for montering av varmepumper tilknyttet den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets innstilling:
Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken.

Endringsvedtak:
Styret utreder mulige løsninger for installasjon av varmepumpe tilknyttet den enkelte boenhet.

Vedtak:

Vedtatt med 23 stemmer for, 3 blanke stemmer.

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *18-03-2026 06:50:29 UTC*

Undertegner — Dato

Fredrik Simonsen
Møteleder
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

KASTELLET BORETTSLAG Norge

Signert med E-signere — *18-03-2026 16:50:13 UTC*

Undertegner — Dato

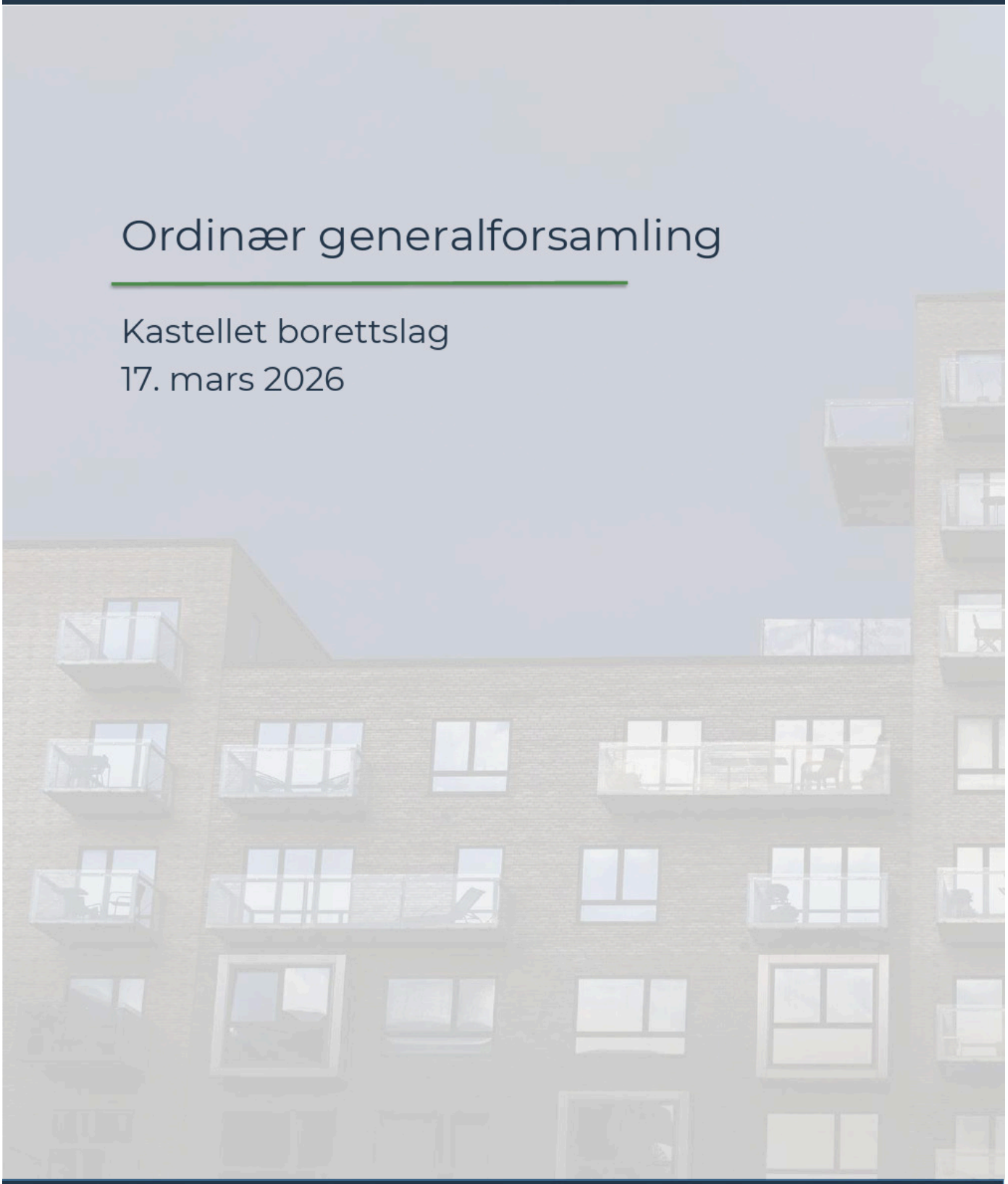
Margareth Olsen
Protokollvitne
maggi5424@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.242.219

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Kastellet borettslag
17. mars 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Kastellet borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. AVVIKLING AV VASKERIENE
7. ENDRING AV PARKERINGSREGLER
8. FORBUD MOT FLYTTING AV KJØKKEN
9. FORBRUK MOT BRUK AV GASS INNE I LEILIGHETENE
10. VEDTEKTSENDRING
11. VEDTEKTSENDRING – ANSVAR FOR EGENANDEL VED MISLIGHOLD
12. ENDRING AV STILLETID
13. UTREDNING AV VARMEPUMPER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	På valg: 2026
Styremedlem	Vidar Sundsback	Fratredt i august
Styremedlem	Åshild Kittelsen	På valg: 2026
Styremedlem	Jone Berntsen Stava	På valg: 2027
Styremedlem	Prasath Ahilan	På valg: 2027
Varamedlem	Tov Alexander Lorentzen	På valg: 2026
Varamedlem	Britt Rode	På valg: 2026
Varamedlem	Margareth Olsen	På valg: 2026
Varamedlem	Rolf Odden	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kastelletbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8583049

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 11 styremøte og behandlet 120 saker.

· Byttet dører og callinganlegg.

· Montert automatiske døråpnere

· Ny avfallsordning

· Løpende saker fra beboere

· Løpende oppfølging av leverandører

· Oppfølging av HMS

· Fulgt opp nye leverandører

· Sosiale sammenskomster, sommerfest og julegrantenning

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Kastellet Borettslag

Orgnr: 948 281 643

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**9 458 414**	**4 706 054**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-2 155 685	1 682 608
Avdrag lån	493 685	-3 069 752
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-2 649 370**	**4 752 360**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**6 809 044**	**9 458 414**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	7 306 774	9 929 735
Kortsiktig gjeld	497 730	471 321
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**6 809 044**	**9 458 414**

✔ Signert 08-02-2026 18:45:58 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 991 675	8 553 270	9 140 650	9 000 120
Annen driftsrelatert inntekt	3	10 886	0	0	9 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 002 561**	**8 553 270**	**9 140 650**	**9 009 720**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	50 267	48 391	51 000	52 300
Styrehonorar	5	356 500	343 200	355 000	370 760
Forsikring		409 786	355 355	397 000	450 840
Forretningsførsel		207 734	204 940	216 000	209 160
Revisjon		12 953	12 219	13 500	17 500
Kommunale avgifter		1 918 908	1 578 899	2 055 000	2 360 040
Eiendomsskatt		-629 770	61 803	130 000	0
Energi/fyring		123 631	133 137	210 000	122 520
Kabel-TV/internett		556 764	568 646	589 000	702 000
Vedlikehold	6	3 900 640	1 780 177	2 065 500	840 120
Vaktmestertjenester	7	220 324	0	0	349 920
Renhold	8	149 056	0	0	311 520
Andre driftskostnader	9	2 214 487	130 270	135 600	537 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**9 491 279**	**5 217 037**	**6 217 600**	**6 324 040**
DRIFTSRESULTAT		**-488 718**	**3 336 233**	**2 923 050**	**2 685 680**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		242 895	221 111	0	8 760
Finanskostnader		1 909 863	1 874 735	1 963 000	1 760 280
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 666 967**	**1 653 624**	**1 963 000**	**1 751 520**
Resultat		**-2 155 685**	**1 682 609**	**960 050**	**934 160**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-2 155 685	1 682 609		
SUM DISPONERING		**-2 155 685**	**1 682 609**		

✔ Signert 08-02-2026 18:45:58 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		9 807 271	9 807 271
Tomter og andre grunnarealer		530 133	530 133
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 337 404**	**10 337 404**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		173 226	79 041
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	1 190 427	993 216
Andre kortsiktige fordringer		0	696 216
Bankinnskudd		5 943 121	8 161 262
SUM OMLØPSMIDLER		**7 306 774**	**9 929 735**
SUM EIENDELER		**17 644 178**	**20 267 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		16 000	16 000
Annen egenkapital	**10**	-21 316 947	-19 161 262
SUM EGENKAPITAL		**-21 300 947**	**-19 145 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	35 093 395	35 587 080
Borettsinnskudd		3 354 000	3 354 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 447 395**	**38 941 080**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		488 019	429 978
Påløpt rente		9 711	10 793
Annen påløpt kostnad		0	12 000
Annen kortsiktig gjeld		0	18 550
SUM KORTSIKTIG GJELD		**497 730**	**471 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 644 178**	**20 267 139**

✔ Signert 08-02-2026 18:45:58 UTC Oneflow ID 13436715 Side 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 08-02-2026 18:45:58 UTC Oneflow ID 13436715 Side 4 / 8

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	6 627 984
Kapitalkostnader	2 306 112
Parkering	57 579
Sum innkrevde felleskostnader	**8 991 675**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Annen leieinntekt/sparing	9 600
Annen inntekt	1 286
Sum annen driftsrelatert inntekt	**10 886**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 50 267.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 356 500.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	798 782
Vedlikehold VVS	3 166
Vedlikehold elektro	306 463
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	254 830
Vedlikehold felles vaskeri	140 862
Malerarbeider	2 886
Dører og porter	2 393 651
Sum vedlikehold	**3 900 640**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	210 949
Vaktmestertjenester tillegg	9 375
Sum vaktmestertjenester	**220 324**

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	28 006
Renhold	121 050
Sum renhold	**149 056**

✔ Signert 08-02-2026 18:45:58 UTC Oneflow ID 13436715 Side 5 / 8

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	17 035
Containerleie	24 239
Snøbrøyting/gressklipping	248 294
Leie datasystemer	3 715
Annen leiekostnad	5 625
Driftsmaterialer	5 807
Nøkler og låser	1 757 602
Egenandeler forsikring	27 570
Kostnader dugnad	6 889
Juridisk bistand	15 045
Kontorrekvisita	7 384
Porto	714
Kontingenter	64 050
Servicekostnad	1 383
Styremøter	258
Generalforsamling/årsmøte	1 414
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 527
Velferdskostnader	386
Annen kostnad	15 048
Sum andre driftskostnader	**2 214 487**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-19 161 262
Overført til/fra egenkapital	-2 155 685
Opptjent egenkapital 31.12	**-21 316 947**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	436 349
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	740 218
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 860
Sum forskuddsbetalte kostnader	**1 190 427**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	
Lånenummer	1636 91 68499
Lånetype	Pantelån
Opptaksår	2024
Løpetid	30
Innfrielseår	2054
Rentesats (nominell)	5,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**35 667 309**
Lånesaldo 01.01	35 587 080
Avdrag i periode	493 685
Lånesaldo 31.12	**35 093 395**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 370 760,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Ingunn Anita Hatlehol Toussi stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Åshild Kittelsen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Turid Tomat Nordbø stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 4 varamedlemmer

Britt Rode stiller til valg som varamedlem for 1 år, møteplikt
Zilola Kadirova stiller til valg som varamedlem for 1 år
Margareth Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Rolf Odden stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av 4 delegater og4 varadelegater til Bori's generalforsamling

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Delegater:	Ingunn Hatlehol Toussi
	Åshild Kittelsen
	Jone Berntsen Stava
	Prasath Asihlan
Varadelegater	Turid Tomat Nordbø
	Britt Rode
	Margareth Olsen
	Rolf Odden

6. Avvikling av vaskeriene

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vaskeriene er svært kostbare å vedlikeholde, og det er færre og færre som bruker dem. I tillegg må det elektriske anlegget oppgraderes hvis vaskeriene videreføres, noe som vil koste store summer. Da mange har opplegg til vaskemaskin i leiligheten anbefales det å fase ut fellesvaskeriene for å spare penger.

Oppgradering:

- Nye maskiner – 11 stk á 80.000 = 880.000,-
- Elanlegg – minimum ca 200.000,- (seks vaskerier)
- Fjerning av utrangerte maskiner
- Montering og drift av betalingsløsning
- Montering av brikkelås
- Brannvarslingsanlegg med tilknytning til brannvesenet (månedlig/årlig avgift).
- Med mere

81 % av beboerne har opplegg for vaskemaskin i egen leilighet.

19 % av beboerne har ikke opplegg for vaskemaskin i egen leilighet (28 stk pr. 23.02.2026).

Ifølge vår registrering så benyttes vaskeriene ca 25 % av tilgjengelig kapasitet.

Fordeler:

- Redusert vannforbruk
- Reduserte strømutgifter
- Reduserte driftkostnader
- Økt kapasitet til bodutleie

Forslag til vedtak:

Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

7. Endring av parkeringsregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Reglene for hvilke biler som kan parkeres på reserverte parkeringsplasser bør revurderes. Det er urettferdig at store SUVer kan parkere, men ikke små varebiler. Hvis argumentet om sikt opprettholdes bør det utarbeides en mer konkret beskrivelse av hva som er tillatt, som for eksempel en lengebegrensning, høydebegrensning og pålegg om at de store bilene må kjøre helt inn til blokka.

Forslag til vedtak:

Kravet om kun personbiler fjernes. Det settes en lengde og høydebegrensning for biler. 5 x 2,1 meter maks (De aller fleste personbiler er innenfor dette). Det tillates også at større biler kan parkere KUN ved lading, ved maks størrelse på 5,25 x 2,5 meter.

8. Forbud mot flytting av kjøkken

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

- Endring fra to-roms til tre-roms (fra tre-roms til fire-roms) = meldeplikt til kommune/kartverk.

- Søknadsplikt til styret

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke flytting av kjøkken pga

- Ødelegger naturlig ventilasjon
- Tildekking av pipe

9. Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

10. Vedtektsendring

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leilighetene.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

11. Vedtektsendring – Ansvar for egenandel ved mislighold

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har erfart at skader i enkelte tilfeller skyldes manglende vedlikehold i den enkelte bruksenhet. Slike skader kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, herunder forsikringens egenandel.

Etter borettslagsloven kan andelseier bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Styret ønsker å presisere dette i vedtektene for å skape forutsigbarhet og bevisstgjøring.

Tillegg til Punkt 5-1 (7):

"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseier, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."

Forslag til vedtak:

Den foreslåtte vedtektsendringen i punkt 5-1 (7) vedtas.

12. Endring av stilletid

Forslagstiller:

Seksjonseier Roxana Onofrei

Saksgrunnlag:

Stilletid klokken 23.00 er for sent med tanke på barn som bor i blokka.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Stilletid endres ikke.

Styrets innstilling:

Stilletid endres ikke.

13. Utredning av varmepumper

Forslagstiller:

Seksjonseier Kristina Birgitte Duna

Saksgrunnlag:

Det foreslås å utrede løsninger for montering av varmepumper tilknyttet den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2025.

Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.

1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00**.
Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **20.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager.
På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er gitt varsel på forhånd.
Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i sjakten som kan tette denne.* Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne.
Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.

3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

5. KLESTØRK

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

6. Avtrekksvifter

Det er viktig med god ventilasjon og lufting av leilighetene. Dette vil være med på å forhindre fukt, soppdannelse, råtne vinduer og lignende.

Det er ikke lov å installere elektriske vifter på bad og på kjøkken kun avtrekksvifte med kullfilter, ikke tilkoblet luftekanal.

7. OPPBEVARING

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

8. ROTTER OG MUS

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

9. DUGNAD

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

Hver oppgang er ansvarlig for å måke foran inngangspartiet om vinteren. Oppgangene burde bli enig om en rutine for å sikre rettferdig fordeling av arbeidet.

10. VASKERIENE

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:
Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00 (siste timen kun til tørking)
Lørdag kl 8.00 - 18.00 (siste timen kun til tørking)
NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.

Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmer, skader på planter, grøntanlegg m.v.
d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

12. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.
Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Generelle parkeringsbestemmelser:

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Aneo, (se tlf.nr. på boksen)

Bruker av parkeringsplassen plikter å måke parkeringsplassen gjennom vinteren. Om våren må strøsand / grus kostes ut til hovedveien.

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass.
Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Reserverte parkeringsplasser kan kun benyttes

med gyldig leieavtale inngått med styret. Disse er forbeholdt eiere og kan brukes av andelseier og medbeboere og en andelseier har kun mulighet til å leie én parkeringsplass. Se parkeringsregler for ytterlig informasjon.

13. STYRET

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forøvrig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

14. ENDRING AV EKSTERIØR

All endring av eksteriør, dette innebefatter blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjennelse. Styret har maler som skal følges.

15. MISLIGHOLD

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.

Vedtekter for Kastellet Borettslag

Org.nr. 948 281 643

Tilknyttet Solibo

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. september 1965, og sist endret i ordinær generalforsamling i 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kastellet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget s eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som 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, jfr 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 godkjenes 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 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, jfr. 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 melding 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 hele boligen til andre.

(2) 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 brukerhusstander 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, 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.

(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, jfr. 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) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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, jfr. 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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere elelr brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

(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 5 varamedlemmer. Et varamedlem har møteplikt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et 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. Styrt 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 treng. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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, påbygning 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, jfr. 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

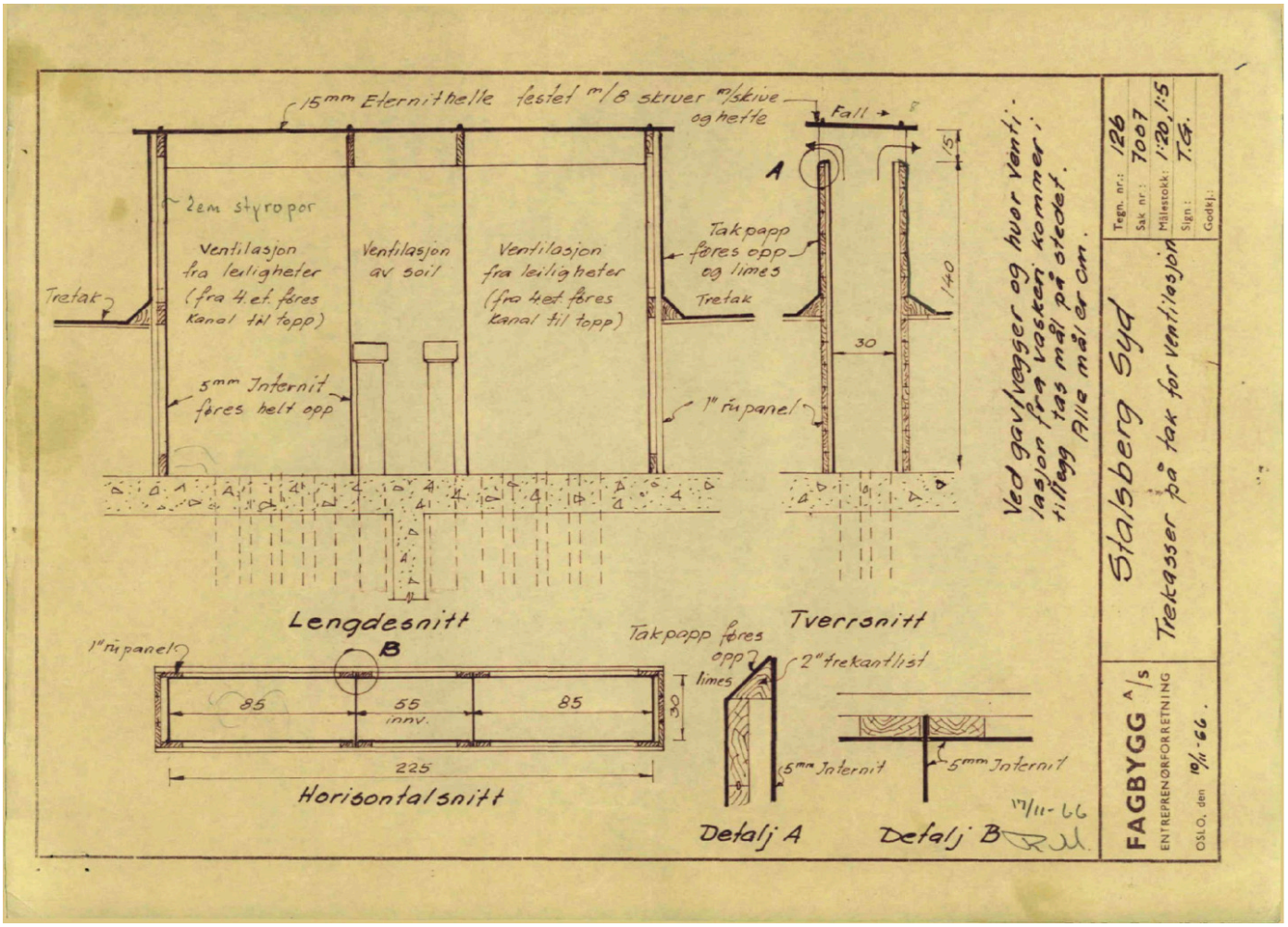
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

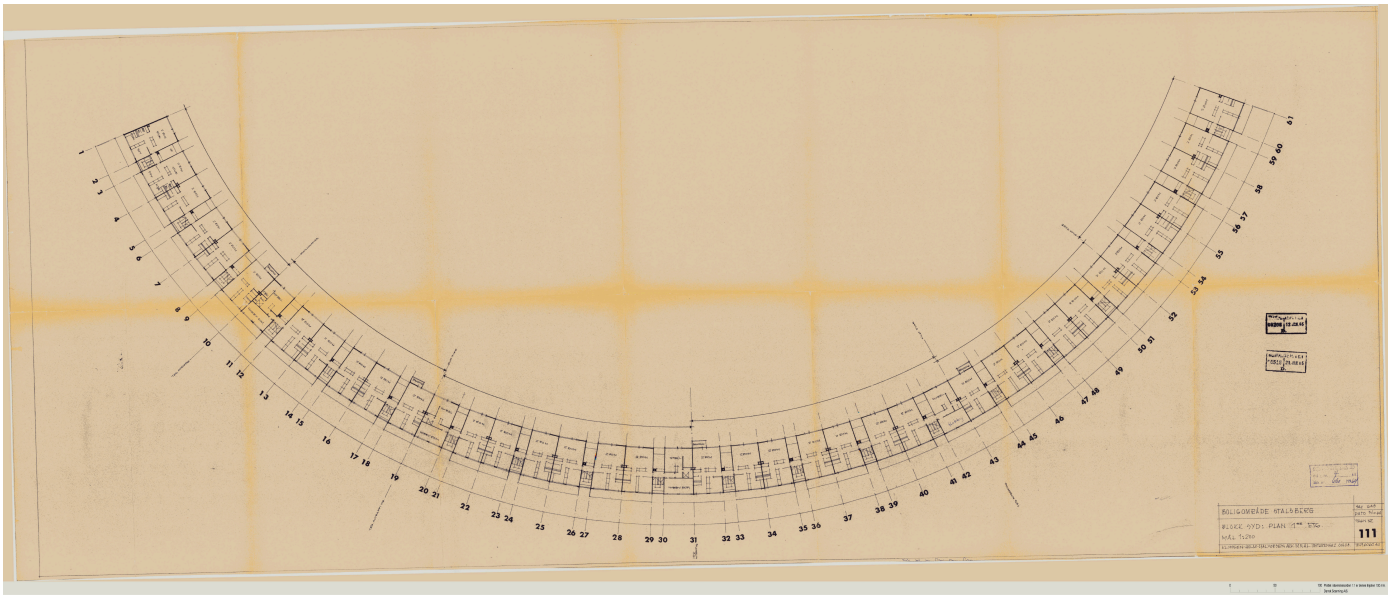
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens 7-12:

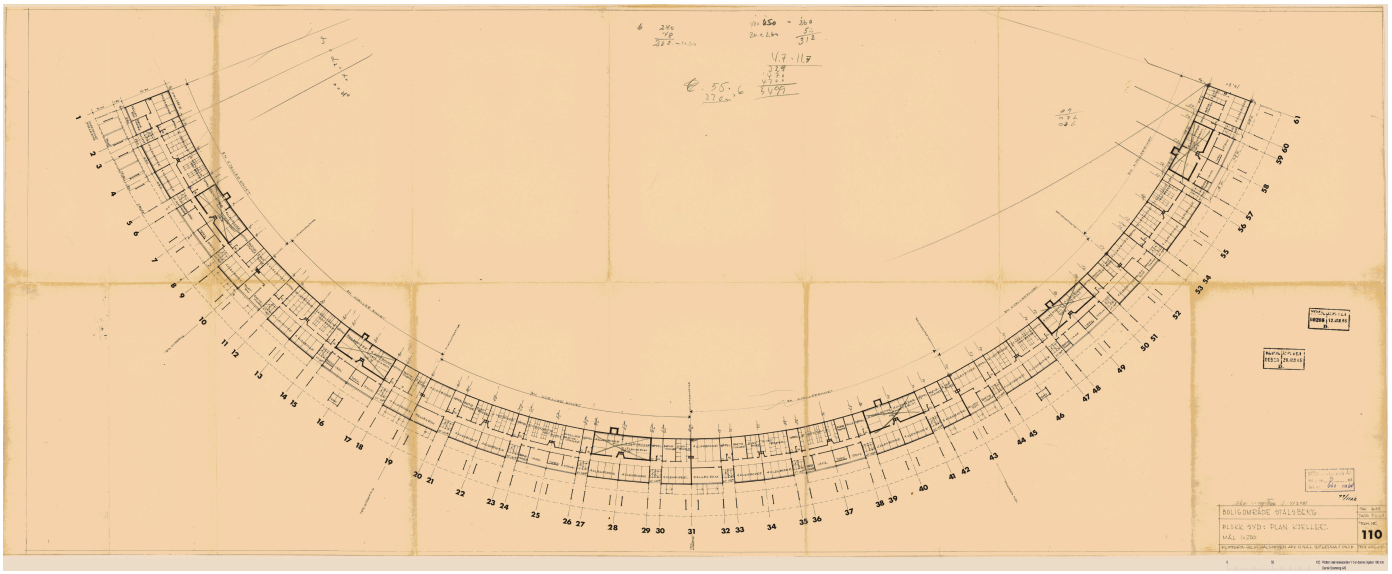
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

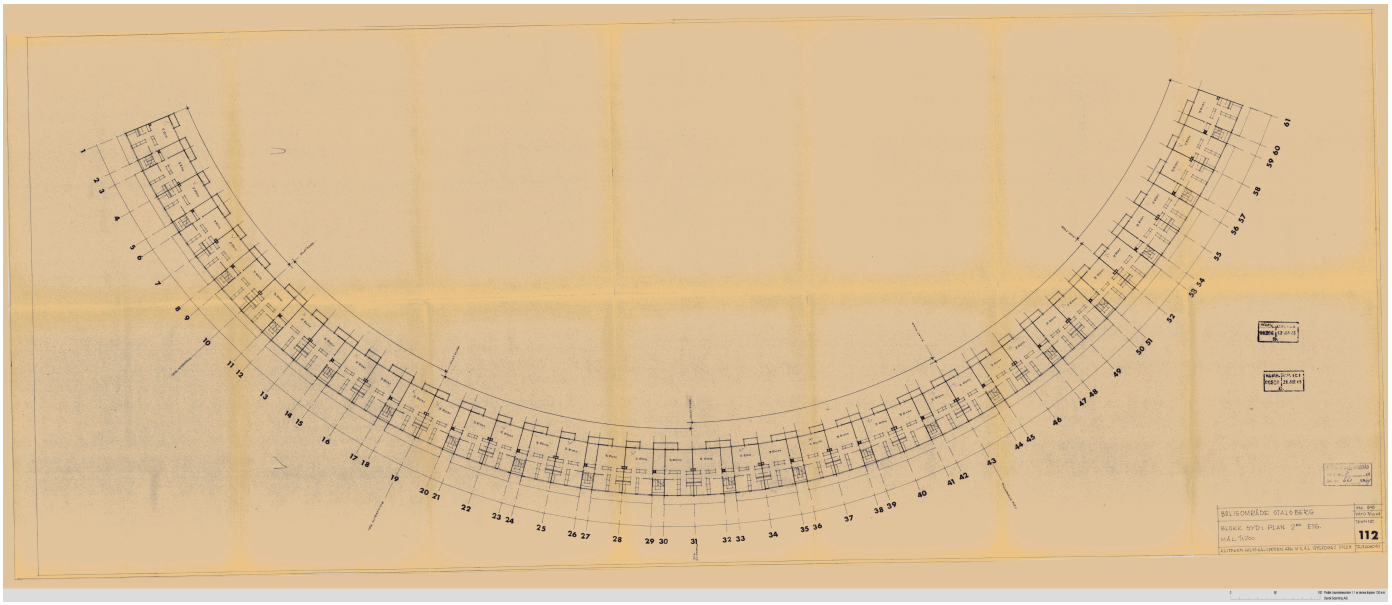
11-2 Forholdet til borettslovene

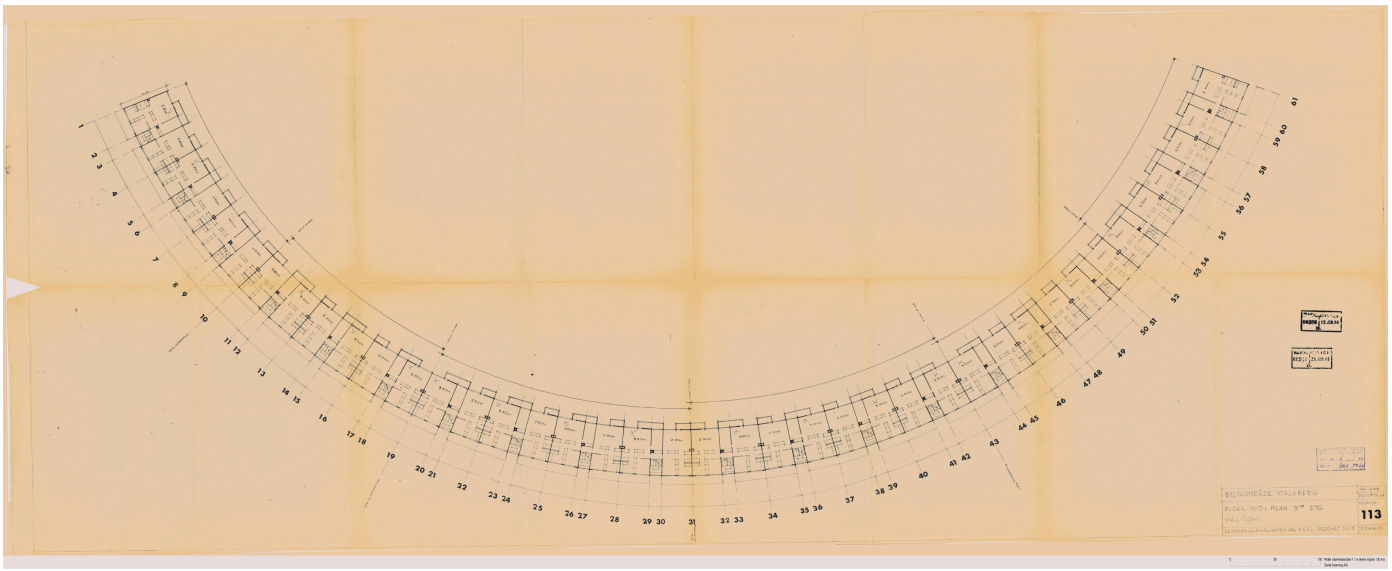
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. Jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

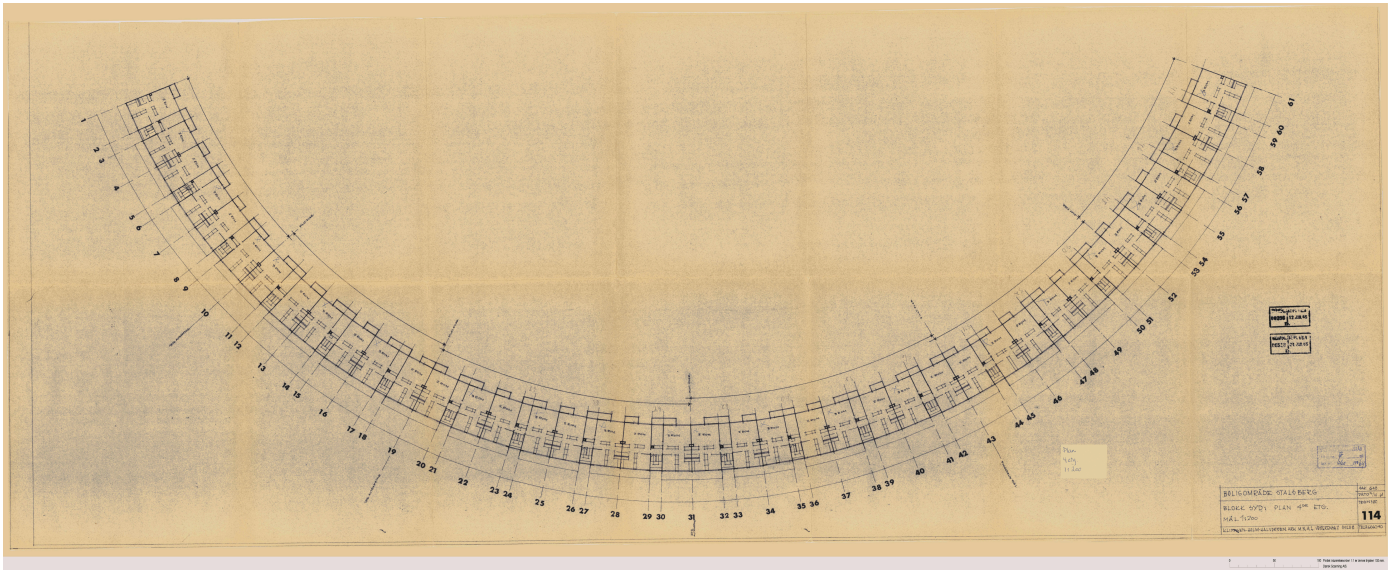

15mm Eternitheller festet m/8 struer m/skive og hette
Fall
2 cm styropor
Ventilasjon fra leiligheter (fra 4 et. føres kanal til topp)
Ventilasjon av soil
Ventilasjon fra leiligheter (fra 4 et føres kanal til topp)
Takpapp føres opp og limes
Tretak
5mm Internit føres helt opp
1" rupanel
A
15
140
30
Ved gavlvegger og hver ventilasjon fra vasken kommer tillegg tas mål på stedet. Alle mål er cm.
Lengdesnitt
Tverrsnitt
1" rupanel
B
85
55 innv.
85
225
Horisontalsnitt
Takpapp føres opp
limes
2" trekantlist
30
5mm Internit
5mm Internit
Detalj A
Detalj B
17/11-66
Tegn. nr.: 126
Sak nr.: 7007
Målestokk: 1:20, 1:5
Sign.: TG.
Godkj.:
Stalsberg Syd
Trekasser på tak for ventilasjon
FAGBYGG A/S
ENTREPRENØRFORRETNING
OSLO, den 10/1-66.

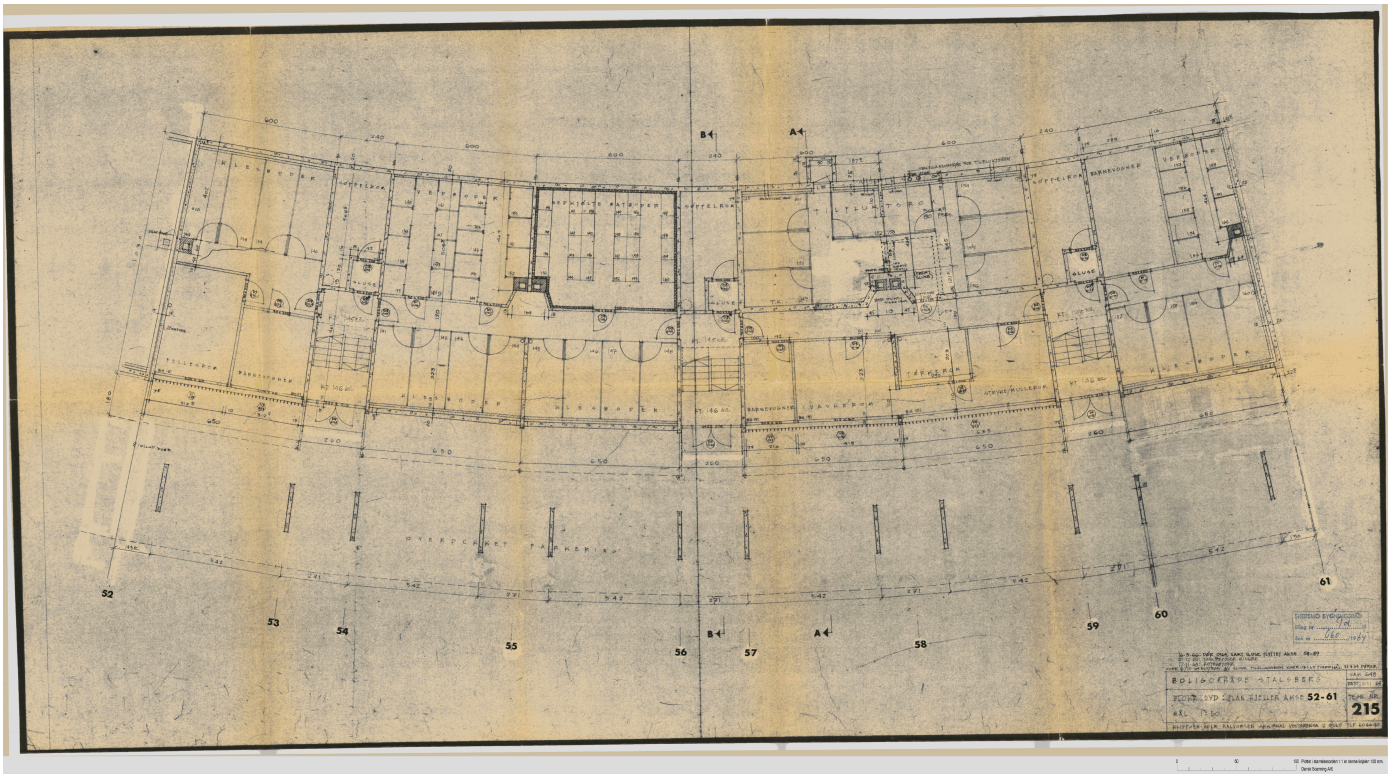

BOLIGOMRÅDE ØSTALSBLOKKE
BLOKKE SYD: PLAN 1ST ETG.
SKALA 1:200
111

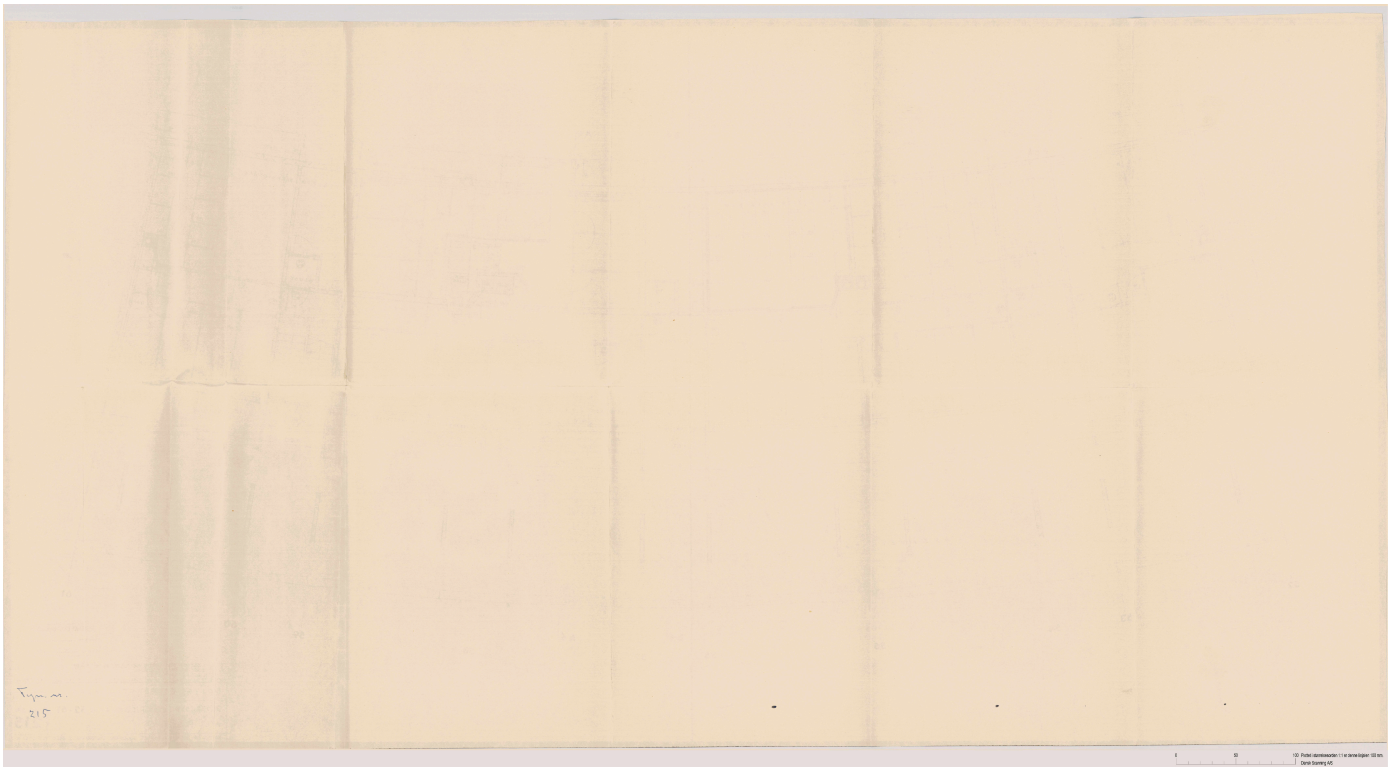

BOLIGOMRÅDE GRALBERG
BLOCK 9VD: PLAN KJELLER
110

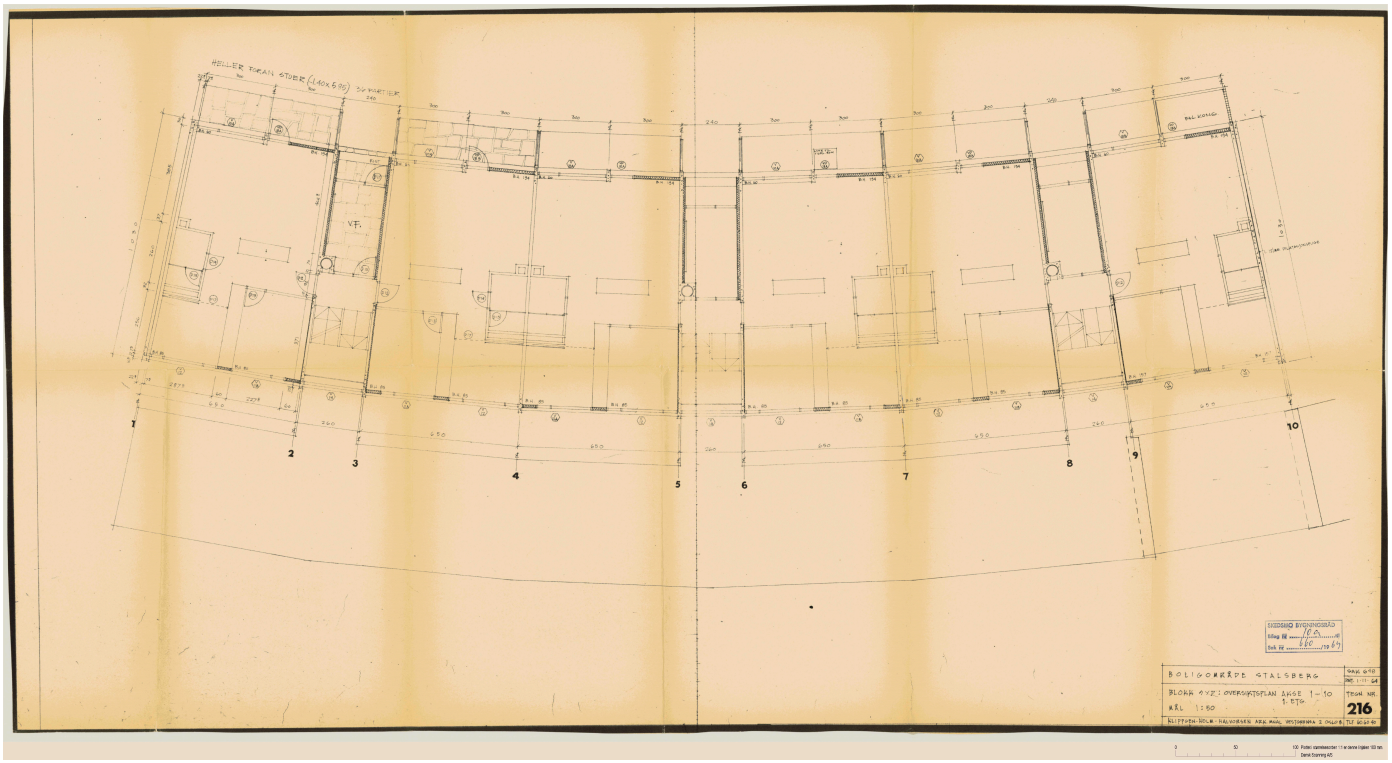

BALSOMPÅDE STALBERG
BLOKK SYD: PLAN 2DE ETG.
112


BELGOMEDE STALBERG
BLOKKEN SUD: PLAN 3DE ETG
113

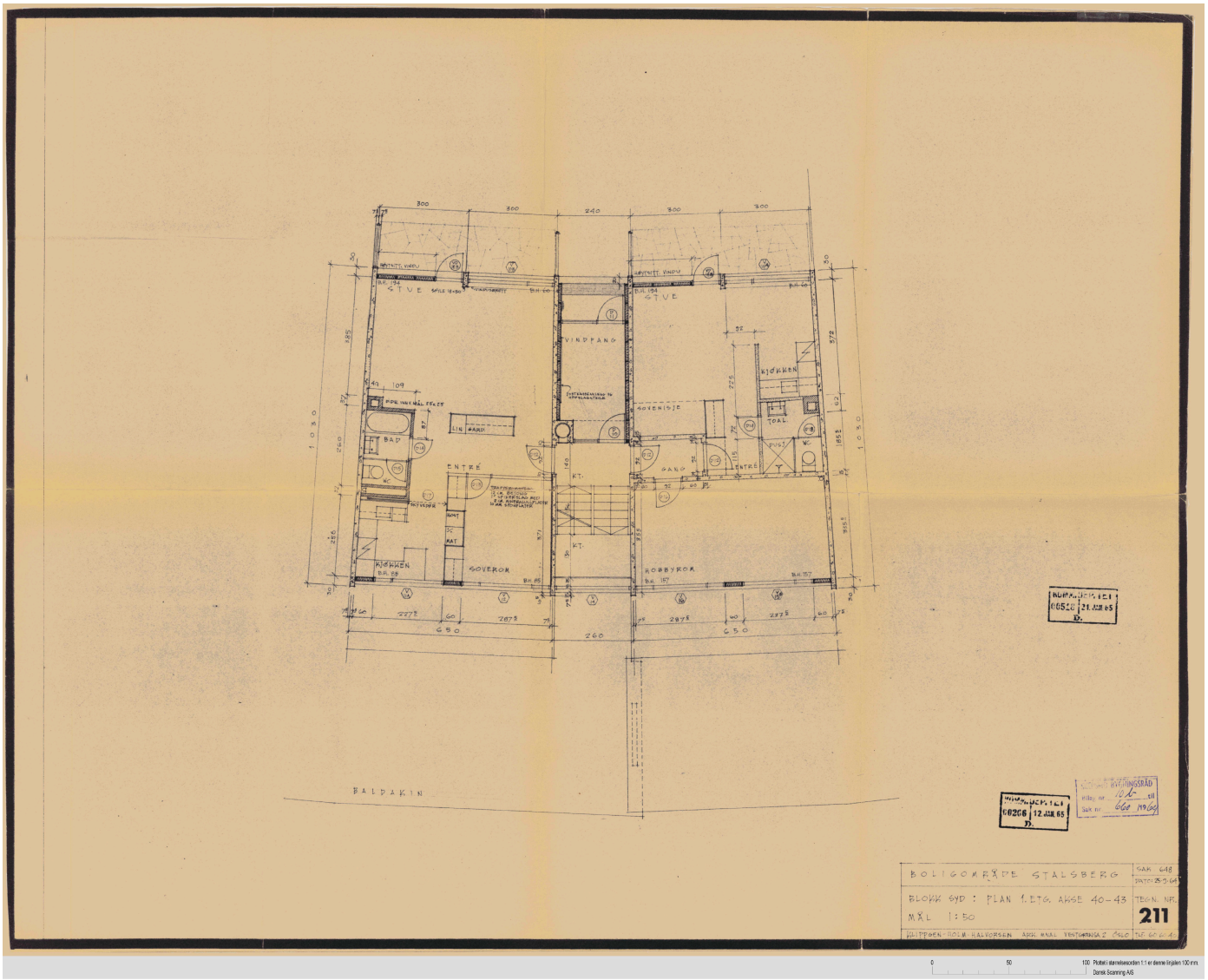

BRUGSOMRÅDE STALBERG
BLOKK SYD1 PLAN 4DE ETG.
M.Å.L. 1:200
114

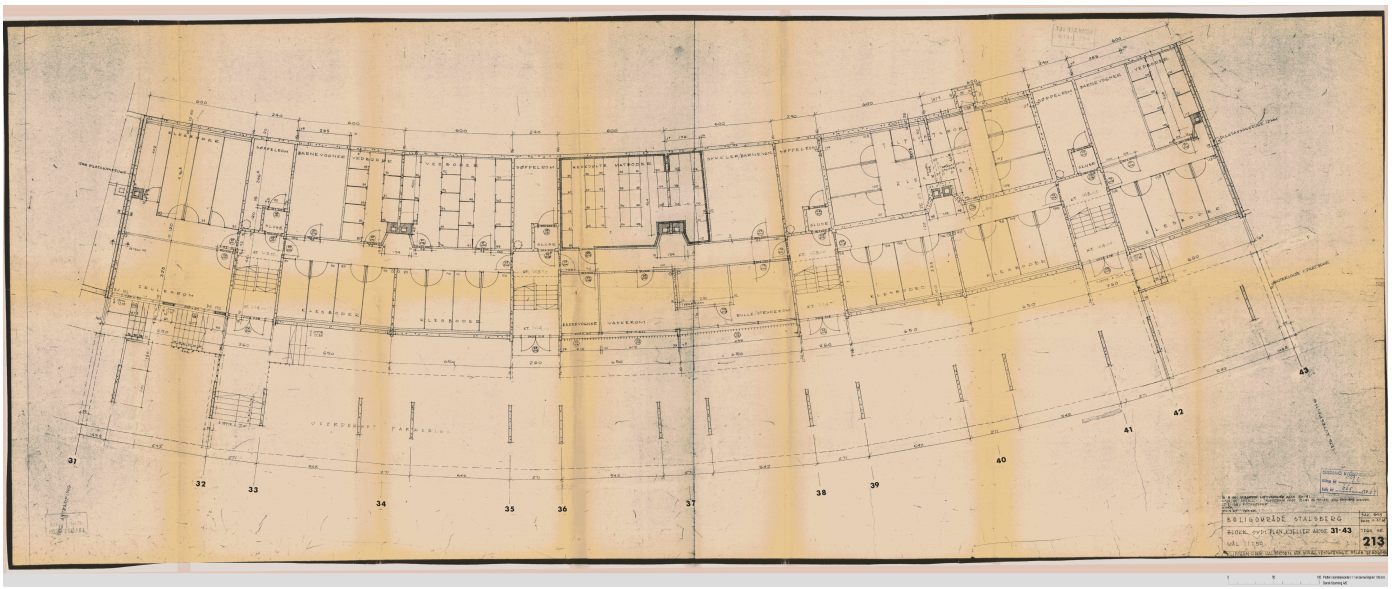

B
A
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
215

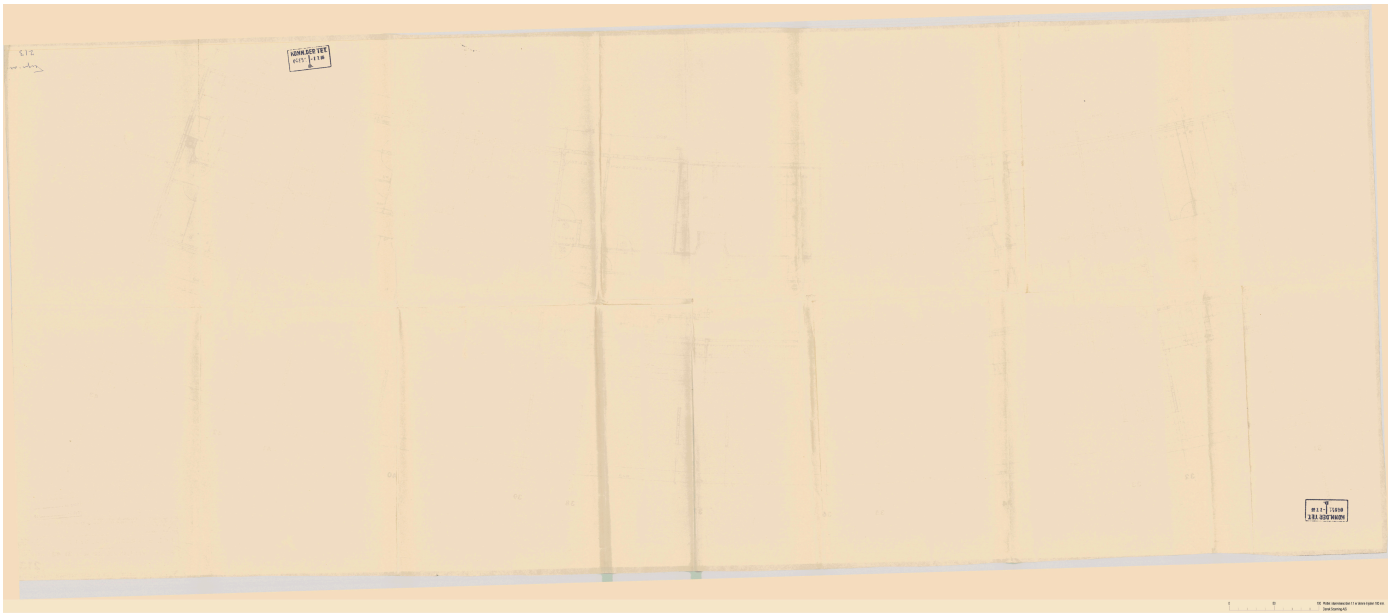


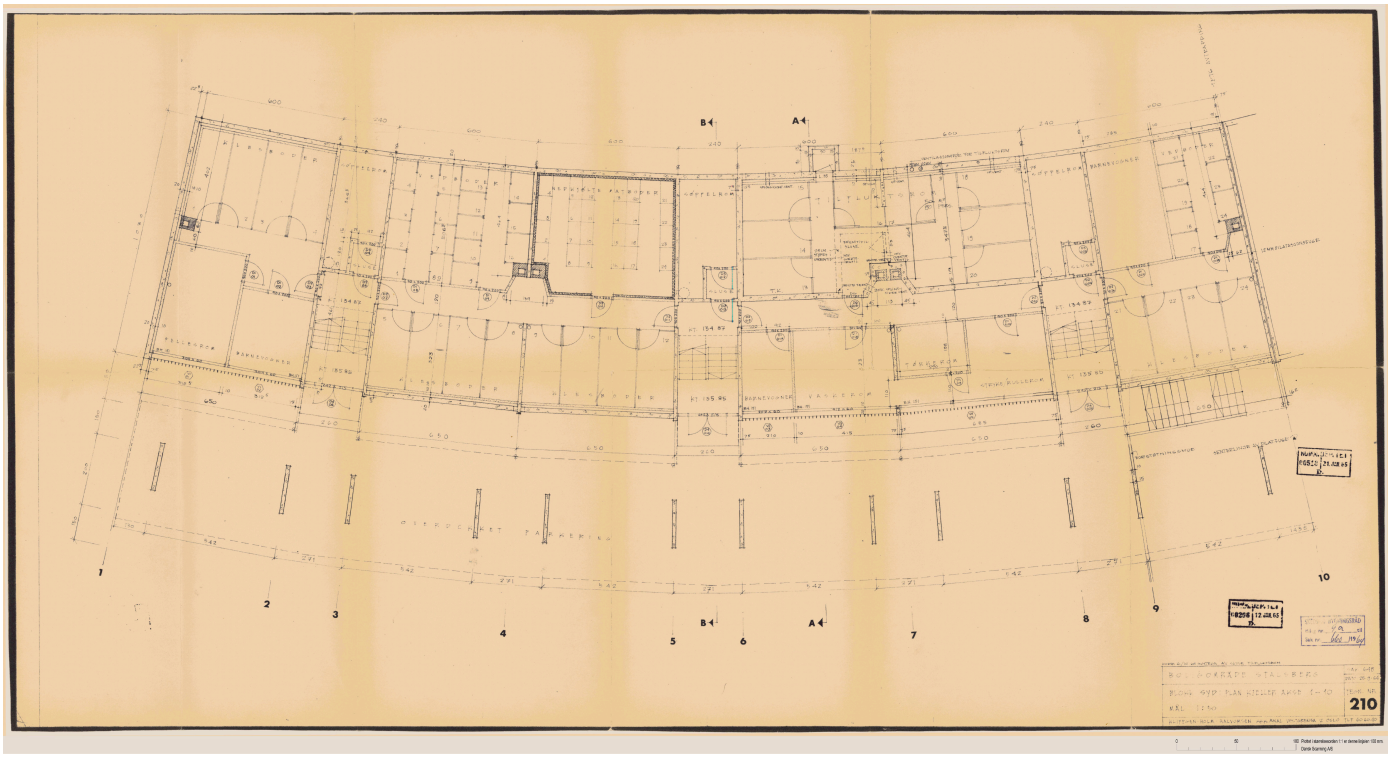

HELLER TEAK STOER (140x690)
BAL KONTOR
VF.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
BOLIGOMRÅDE STALSBERG
BLOKK 4 VZ: OVERSIKTSPLAN AKSE 1-10
1. ETG.
M/L 1:50
216

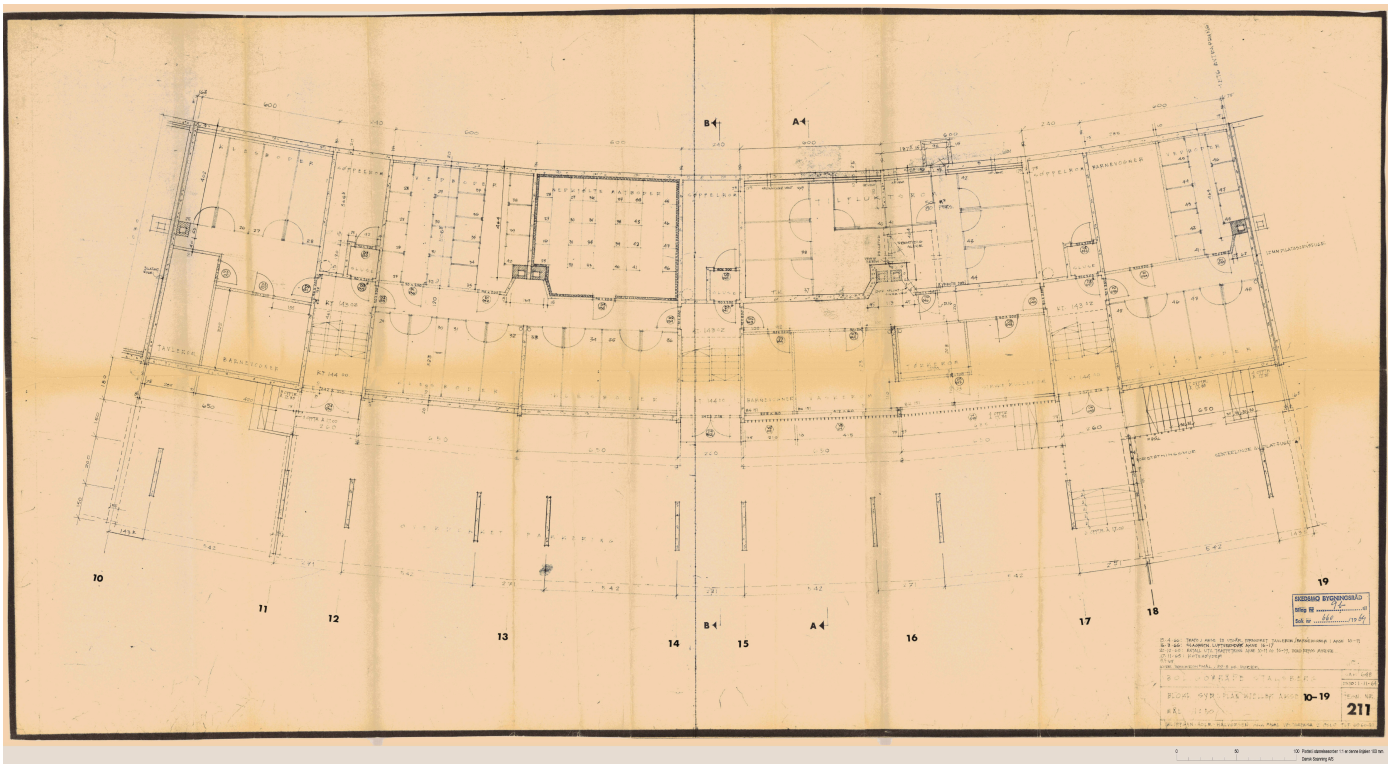


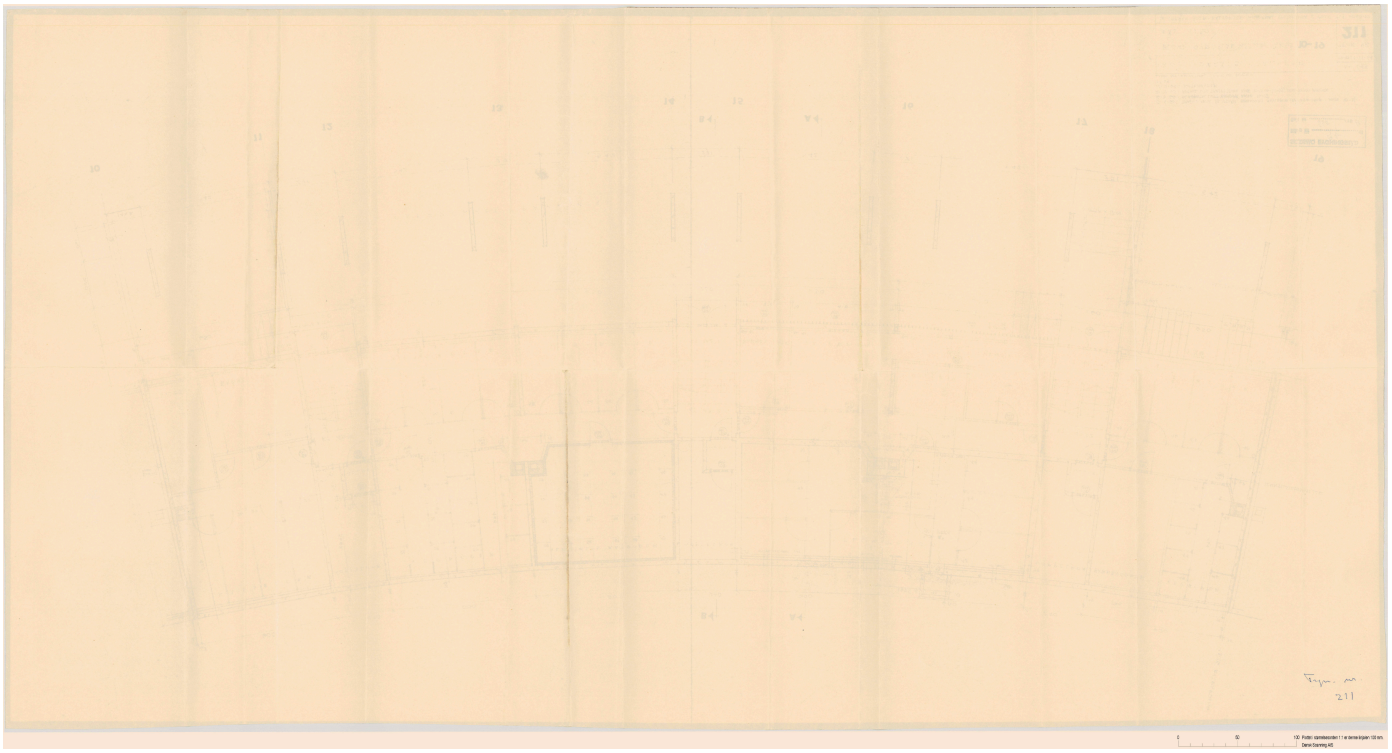

STUE
STUE
VINDFANG
KJØKKEN
SOVENISJE
BAD
ENTRÉ
GANG
ENTRÉ
KJØKKEN
SOVEROM
HOBBYROM
BALDAKIN
BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG
BLOKK 6YD : PLAN 1.ETG. AKSE 40–43
M X L 1:50
SAK. 648
TEGN. NR.
211

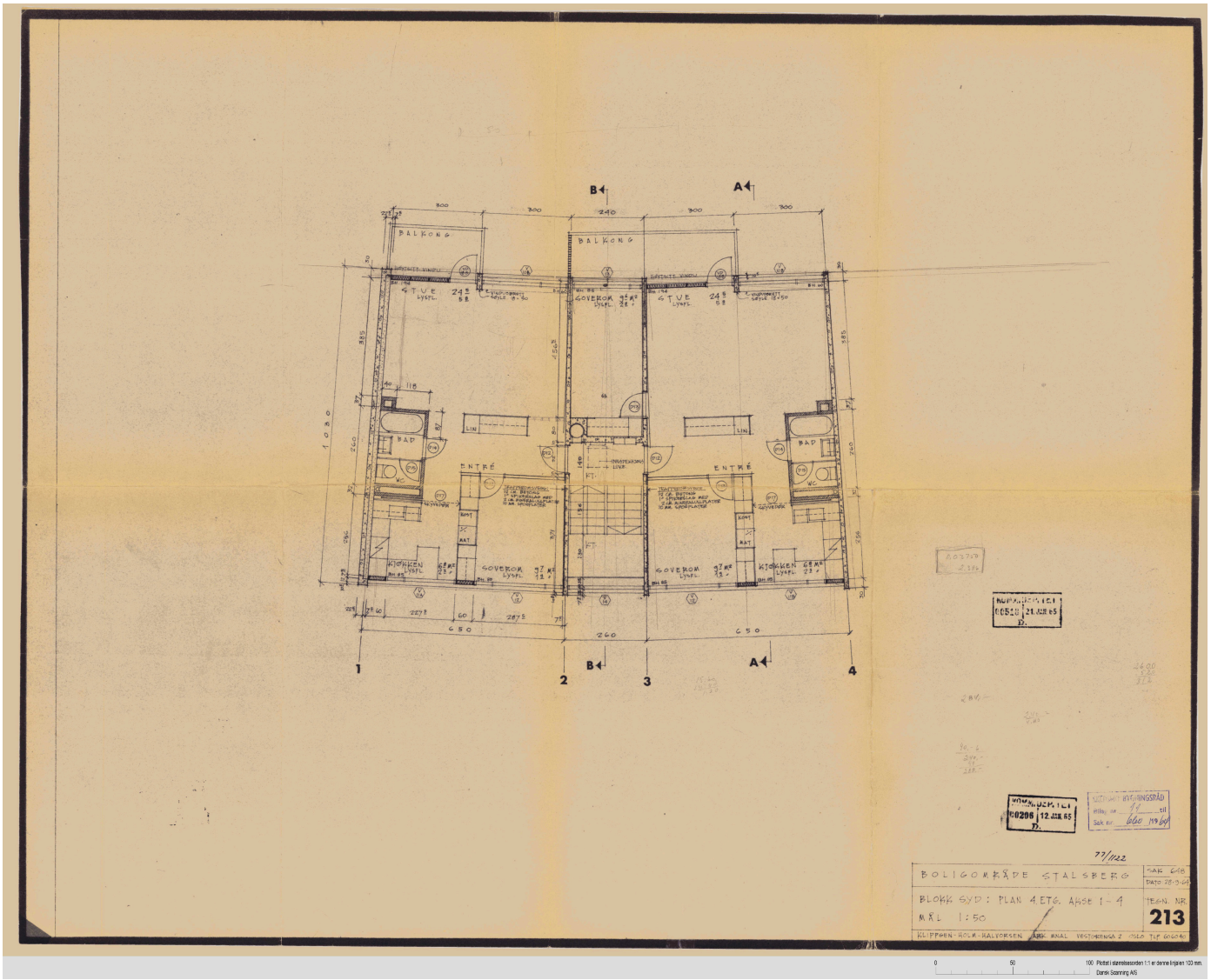

BOLIGOMRÅDE STALDBERG
BLOK, OPSTALTEGN. EJNEL ÆNDE 31-43
213




B
A
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
210


B
A
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
10–19
211





BOLIGOMRÅDE STALSBERG

BLOKK GYD: PLAN 4.ETG. AKSE 1-4

MÅL 1:50

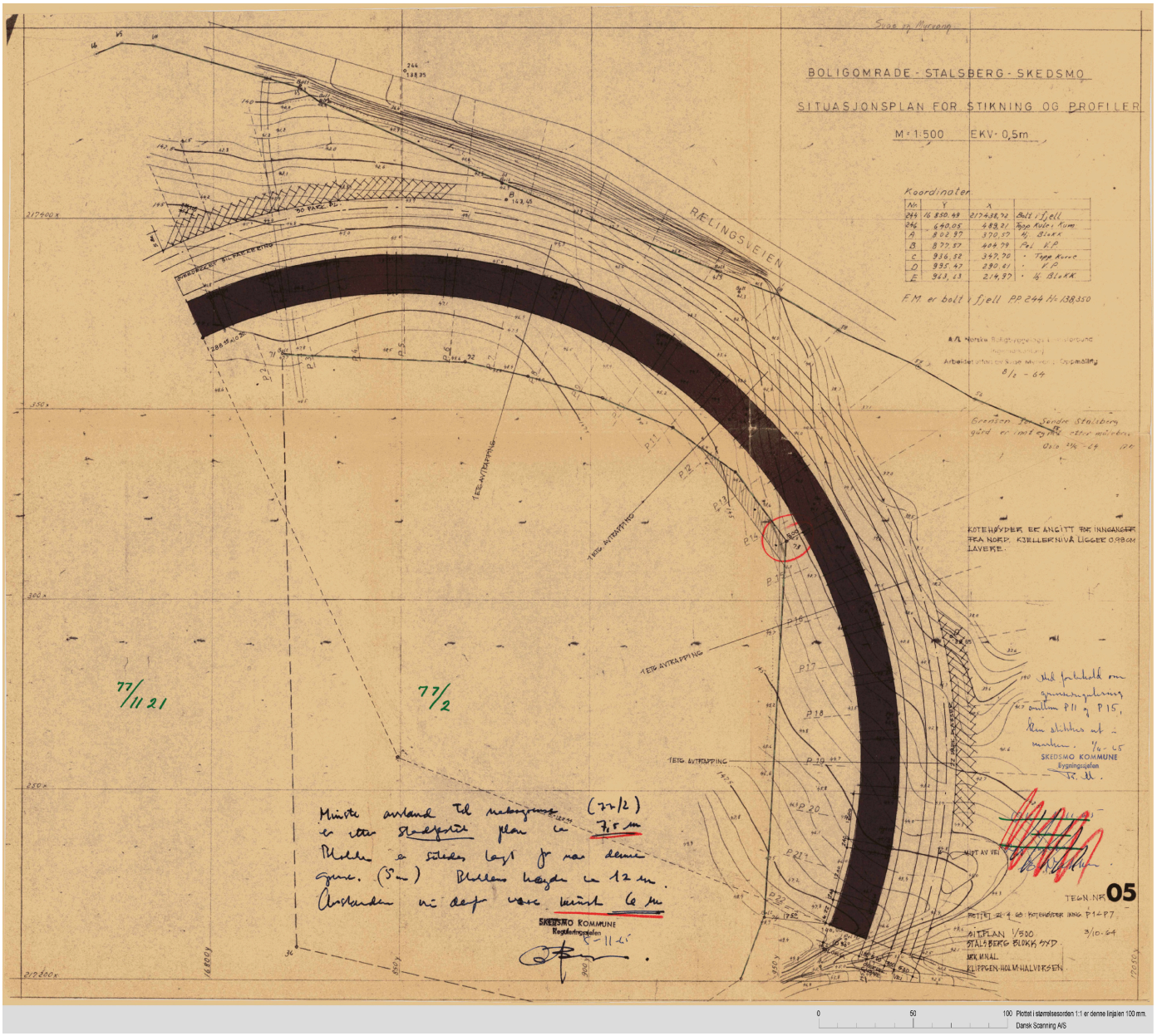
SAK 648

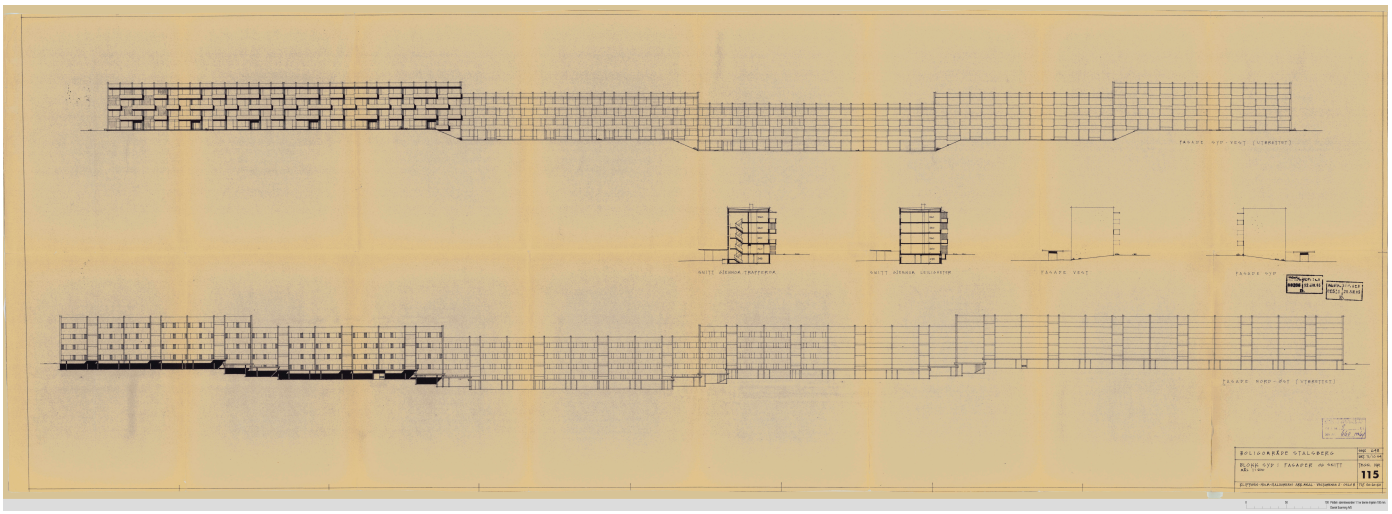
DATO 28-3-64

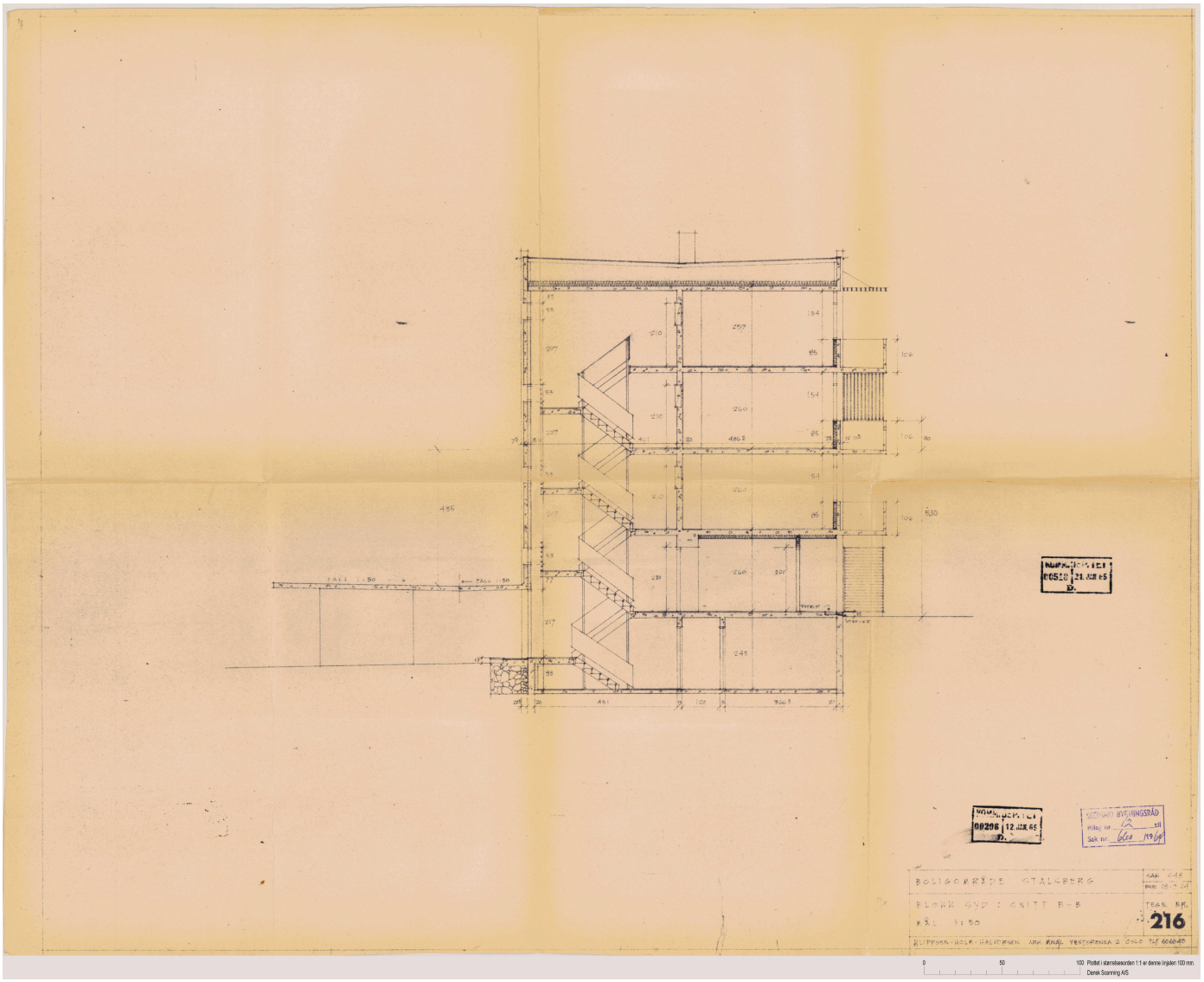
TEGN. NR. 213

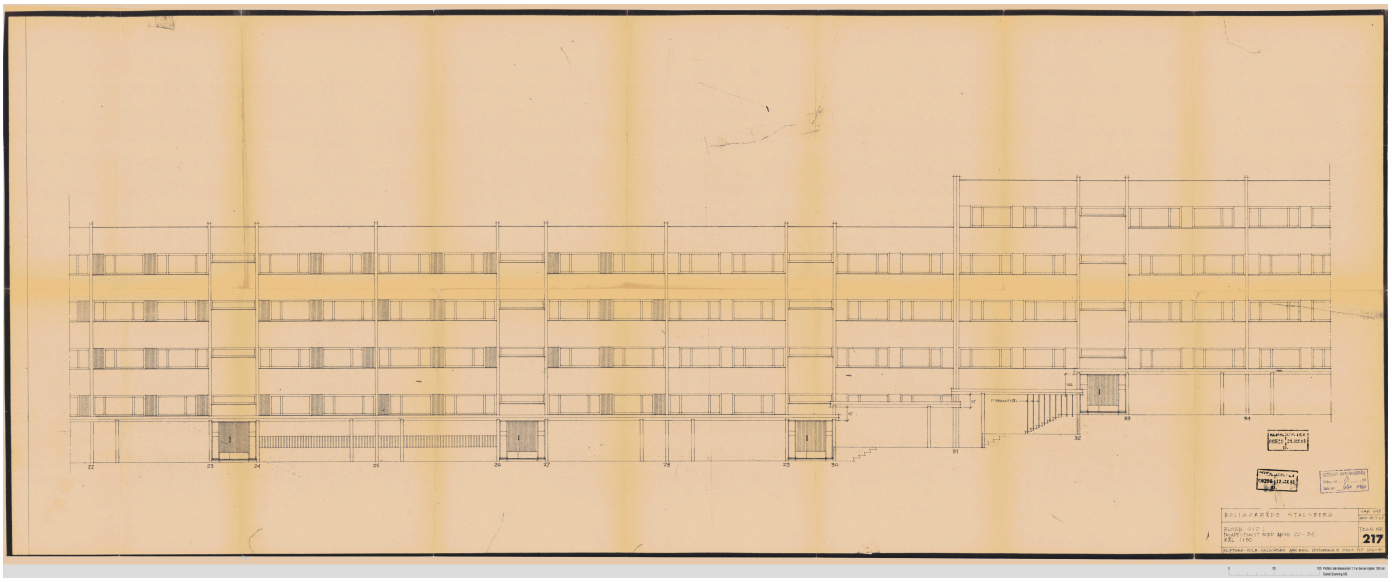
77/1122

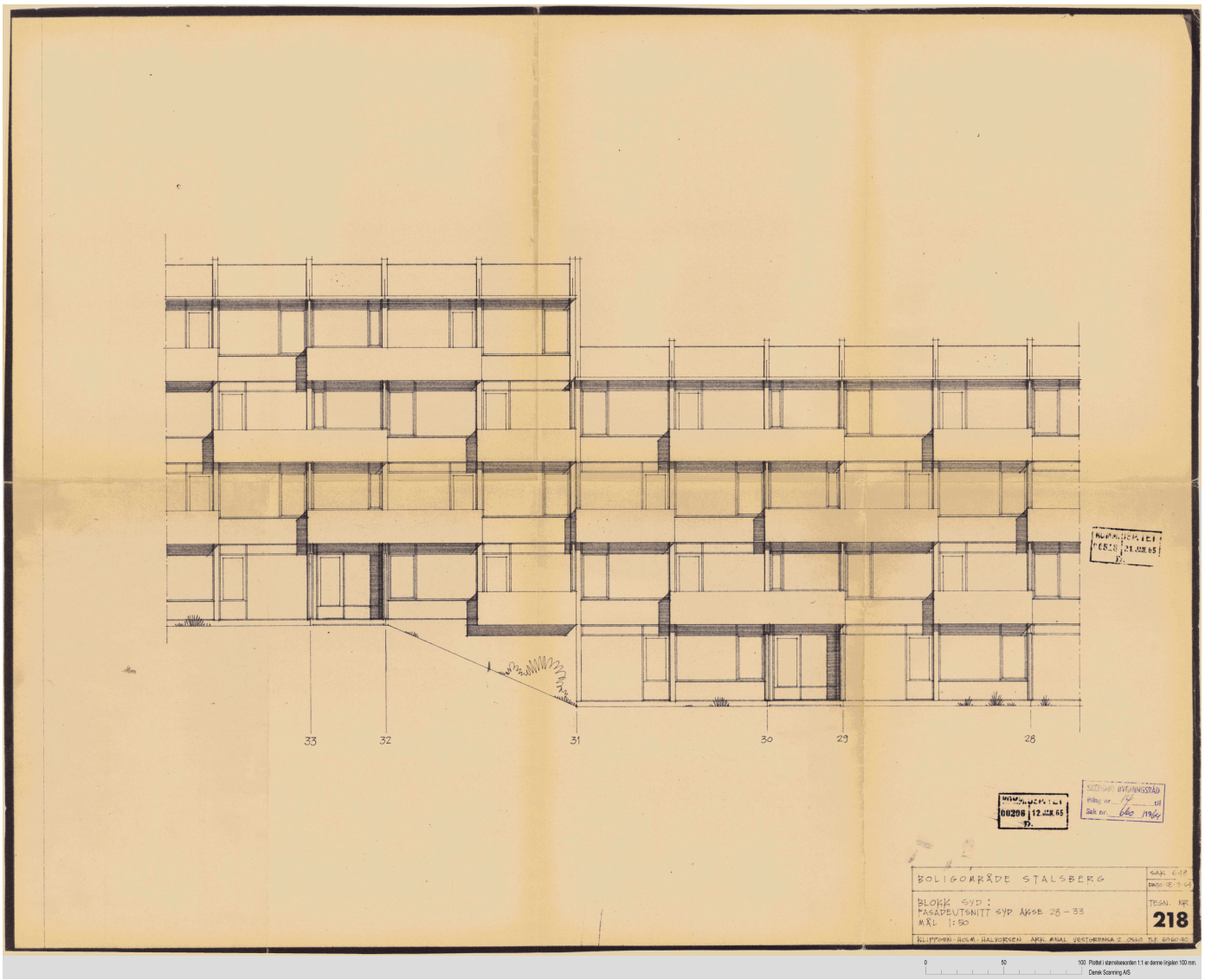
KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL VESTBOVEIEN 2 OSLO TLF 60 60 40

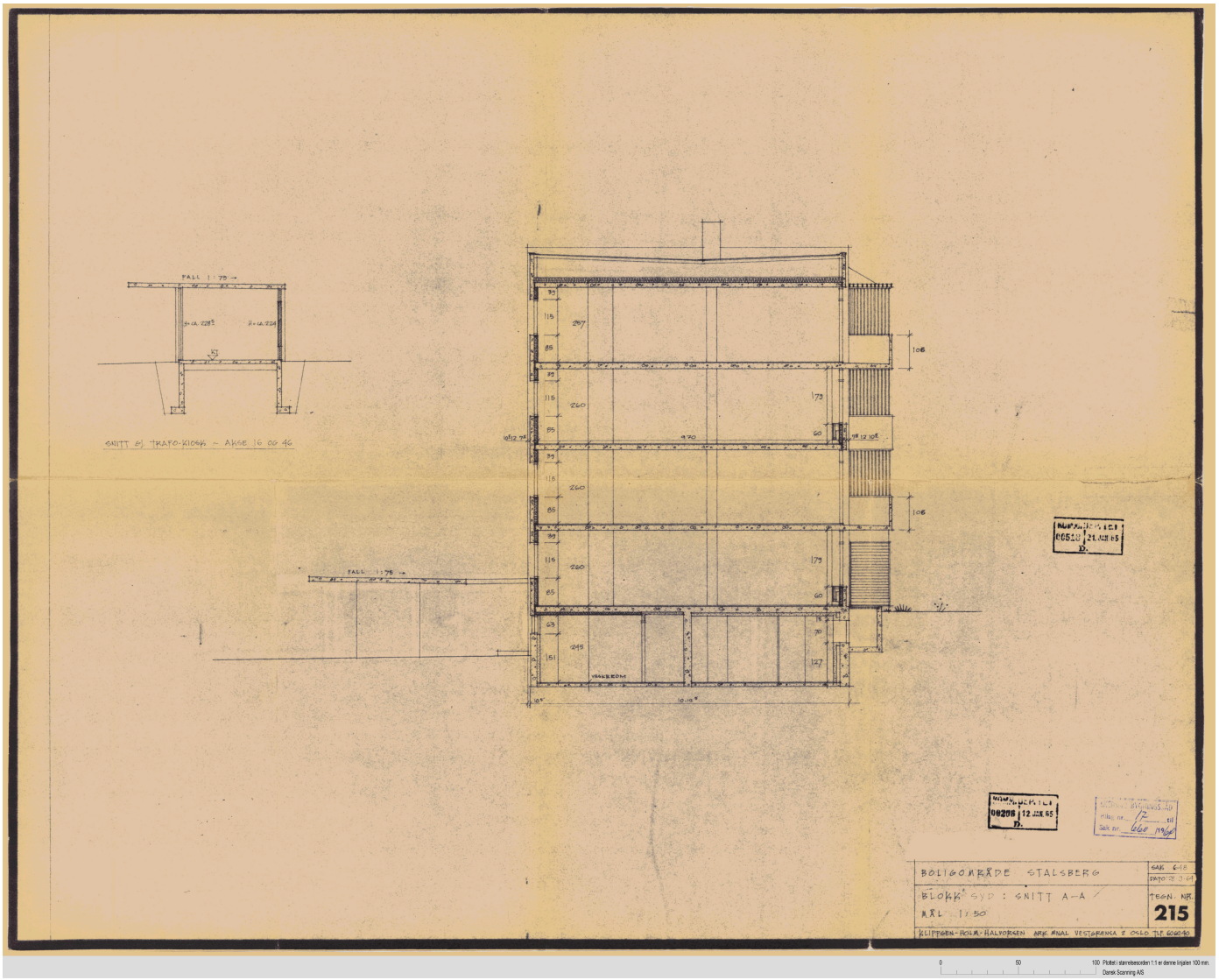

BOLIGOMRADE - STALSBERG - SKEDSMO
SITUASJONSPLAN FOR STIKNING OG PROFILER
M = 1:500 EKV. 0,5m
RÆLINGSVEIEN
77/11 21
77/2
SKEDSMO KOMMUNE
TEGN. NR. 05
SITUPLAN 1/500
STÅLSBERG BLOKK 4XD
MK MNAL.
KLIPPGEN-HOLM-HALVERSEN
Dansk Scanning A/S

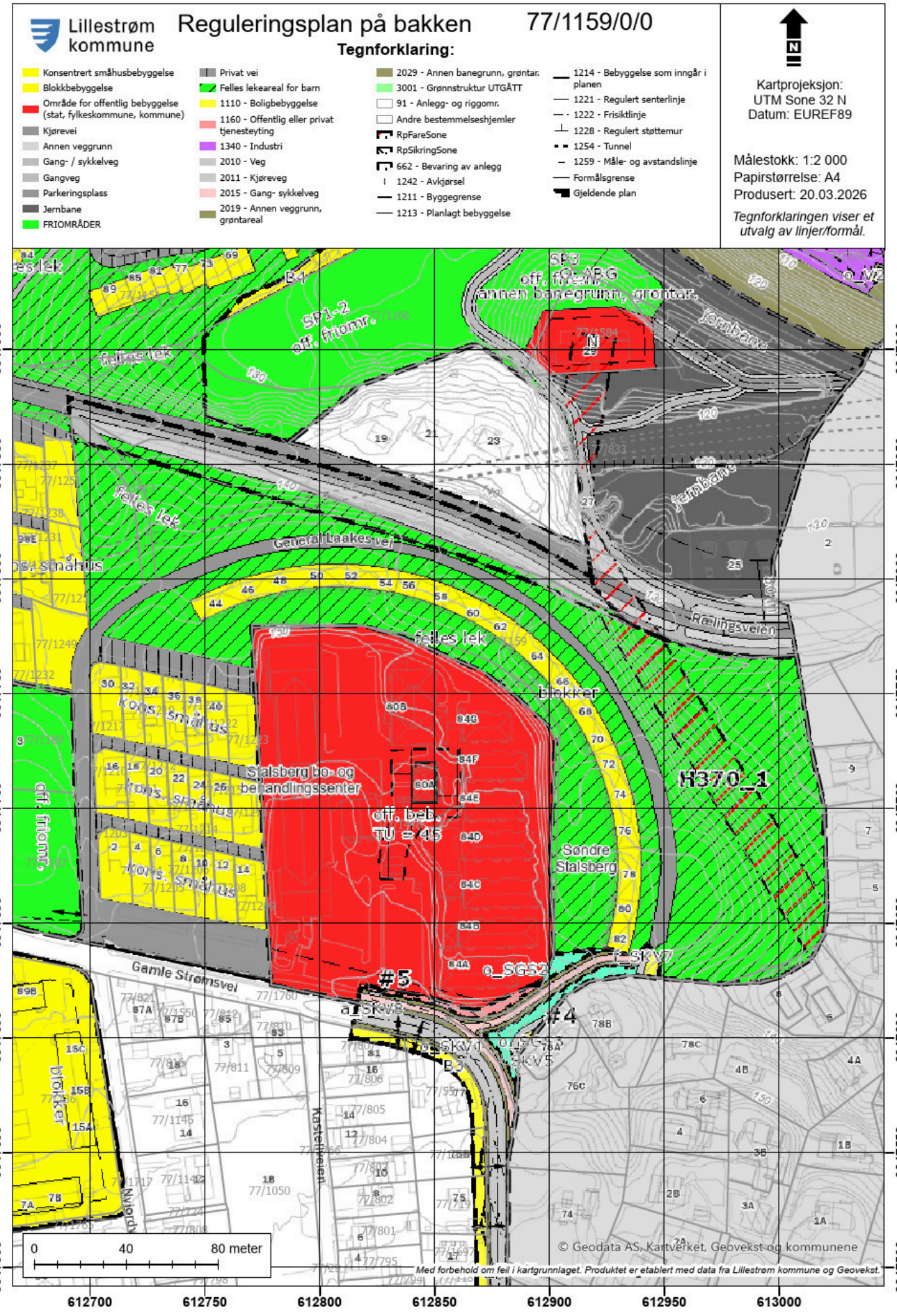

FAÇADE NORD-OUEST (EXTÉRIEUR)
COUPE AÉRIENNE TRAVERSIERE
COUPE AÉRIENNE LONGITUDINALE
FAÇADE OUEST
FAÇADE NORD-OUEST (EXTÉRIEUR)
115

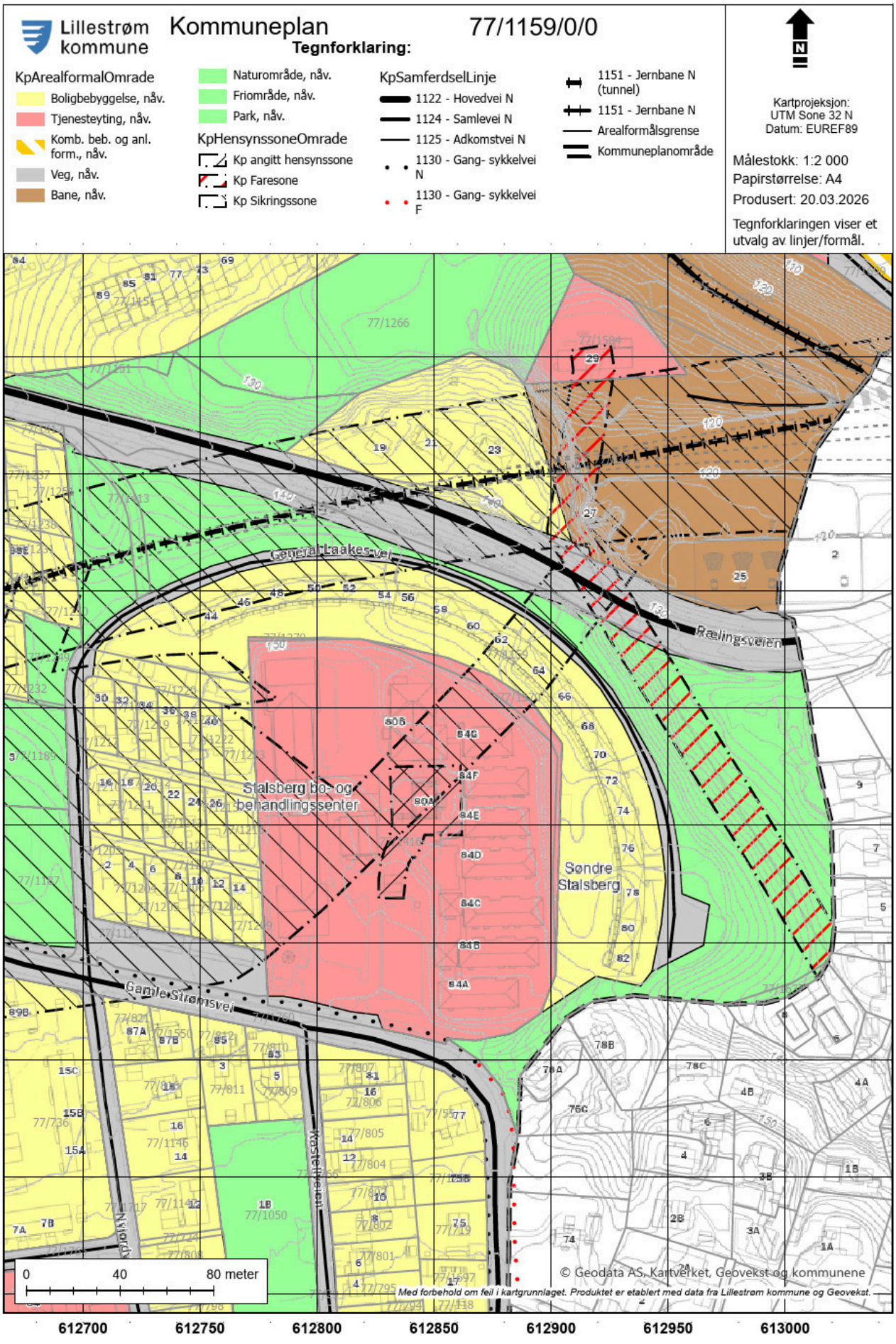

FALL 1:50
FALL 1:50
BOLIGOMRÅDE GTALGBERG
BLOKK GYP : SNITT B-B
M 1:50
216
HJIPPEN-HOLM-HALVORSEN ARK MNAL VESTOPENSA 2 OSLO TLF 606040
0 50 100 Plottet i stamreleavorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Derek Scanning A/S




33
32
31
30
29
28
00206 12. MAI 65
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 66 1964
BOLIGOMRÅDE STALSBERG
BLOKK SYD:
FASADEUTSNITT SYD AKSE 28–33
M/L 1:50
TEGN. NR.
218
KLIPPORN-BOLM-HALVORSEN ARK. MAAL VESTERGRENSA 2 OSLO TLF. 60 60 40
0
50
100 Plottet i stamrekeverden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FALL 1:75 →
SNITT GJ. TRAFO-KIOSK – AKSE 16 OG 46
FALL 1:75 →
VASKEROM
BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG
BLOKK SYD : SNITT A–A
M/L 1:50
TEGN. NR.
215
KLIPPGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. FNAL VESTERENGA 2 OSLO TLF. 606040
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
77/1159/0/0
Tegnforklaring:
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
Jernbane
FRIOMRÅDER
Privat vei
Felles lekeareal for barn
1110 - Boligbebyggelse
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
1340 - Industri
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2015 - Gang- sykkelveg
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2029 - Annen banegrunn, grøntar.
3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
91 - Anlegg- og riggomr.
Andre bestemmelseshjemler
RpFareSone
RpSikringSone
662 - Bevaring av anlegg
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1228 - Regulert støttemur
1254 - Tunnel
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
SPA-2
off. friomr.
SPA-3
off. friomr.
annen banegrunn, grøntar.
Jernbane
felles lek
General Laakes vei
Snøhuis
Rælingsveien
blokker
Kors. Snøhus
Stalsberg bo- og behandlingssenter
off. beb.
TU = 45
H370_1
Søndre Stalsberg
off. friomr.
Gamle Strømsvei
#5
#4
Kastellveien
Nyveien
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.
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
6647550
6647500
612700
612750
612800
612850
612900
612950
613000


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
77/1159/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Kp Sikringssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1151 - Jernbane N (tunnel)
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
General Laakes vei
Raalingsveien
Stalsberg bo- og behandlingssenter
Søndre Stalsberg
Gamle Strømsvei
Kastellveien
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.
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
6647550
6647500
612700
612750
612800
612850
612900
612950
613000

Velkommen til

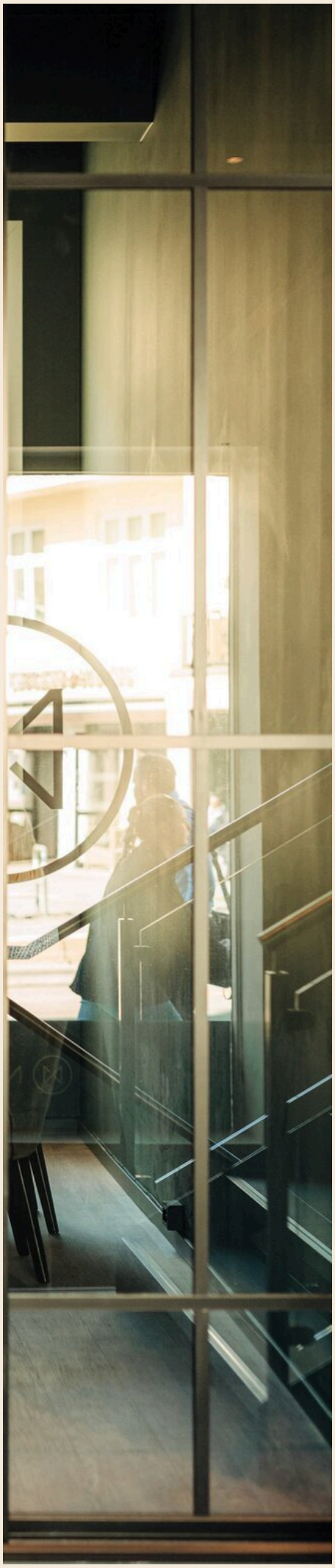
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0219/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: General Laakes vei 72 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 1159 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517

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