

OLAUSSENGÅRDEN

Strømsveien 43



Velkommen til  
din nye bolig





Meget pen og velholdt 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Strømmen.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

76/79 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

136 060,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

3349.6 m<sup>2</sup> (festet)

TOTALPRIS

4 995 369,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 985,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 59 309,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

21 116,-

BYGGEÅR

1999

# Din megler



## Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

[eirik.blix@emera.no](mailto:eirik.blix@emera.no)

+47 467 65 086

Eirik er en serviceinnstilt megler som følger deg tett gjennom hele salgsprosessen – med stort fokus på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Med en tydelig strategi for hva som skaper effektive prosesser og sterke resultater, sikrer jeg at salget ditt blir både trygt og forutsigbart. Som født og oppvokst på Romerike har jeg svært god kjennskap til området og markedet – en fordel som gir deg ekstra trygghet gjennom hele prosessen.

Kunder beskriver meg som profesjonell, tillitsvekkende og resultatorientert. Jeg legger stor vekt på kvalitet i hvert ledd og sørger for tett oppfølging fra start til slutt – noe som gjør at både selgere og kjøpere sitter igjen svært fornøyde.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



# Lys og romslig 3-roms med solrik balkong og god intern beliggenhet - Garasjeplass og heis - Rett ved Strømmen Storsenter

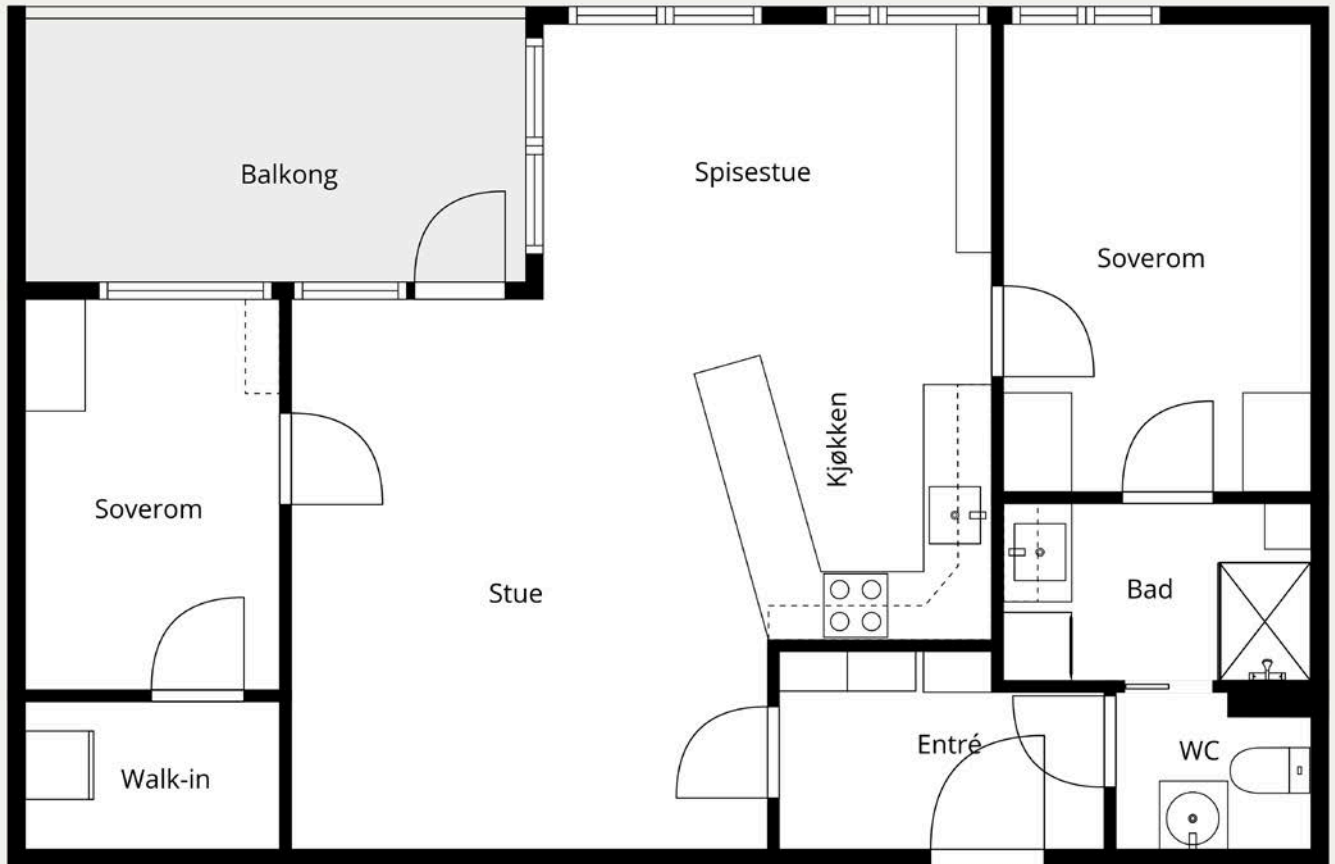
Emera Eiendomsmegling ved Eirik Blix har gleden av å presentere Strømsveien 43! En sentral og attraktiv 3-roms selveierleilighet midt i hjertet av Strømmen.

Her har man alt av servicetilbud rett utenfor døren. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og det er heis i bygget. Vel inne har man entré med garderober og adgang til wc/bad. I åpen løsning med stuen har man kjøkkenet med tidløs innredning fra Sigdal. Fra stuen er det utgang til solrik, vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Videre har man to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har adgang til wc/bad. Badet er flislagt med gulvvarme. Leiligheten har en innvendig bod, samt at det disponeres én loftsbod og én kjellerbod. Fast garasjeplass i lukket anlegg medfølger og det er 13 stk gjesteparkeringer i sameiet.

Velkommen til visning

# Plantegning





Dette Er Ikke En Teknisk Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Flott Sigdal-kjøkken med integrert ovn, platetopp, 2 stk kjøleskuffer og oppvaskmaskin.



Det er godt med skap- og benkeplass.



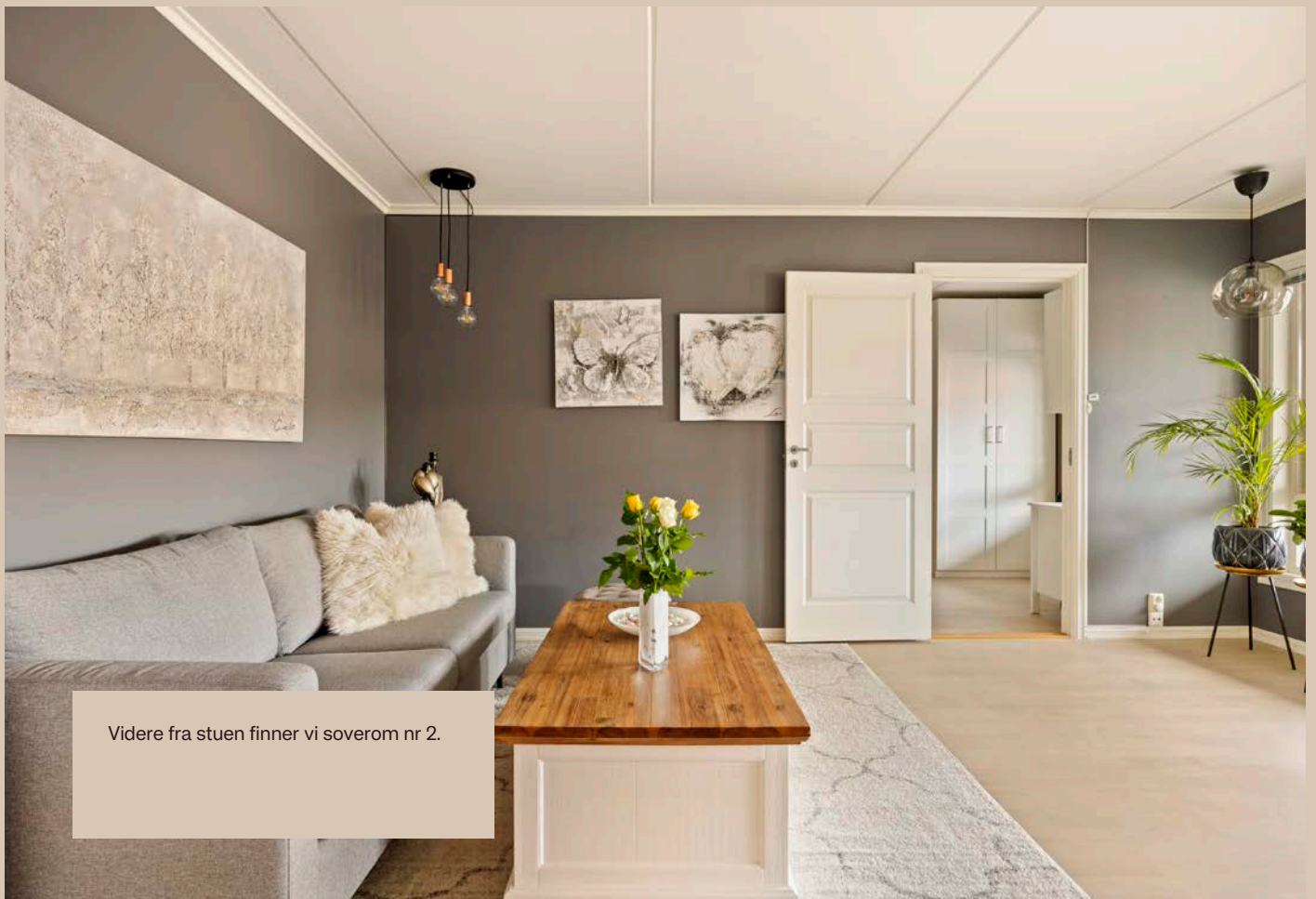
I forlengelse av kjøkkenet er det en stor spisestue.



Her er det god plass til langbord og mange gjester.



Stuen oppleves lys og romslig.



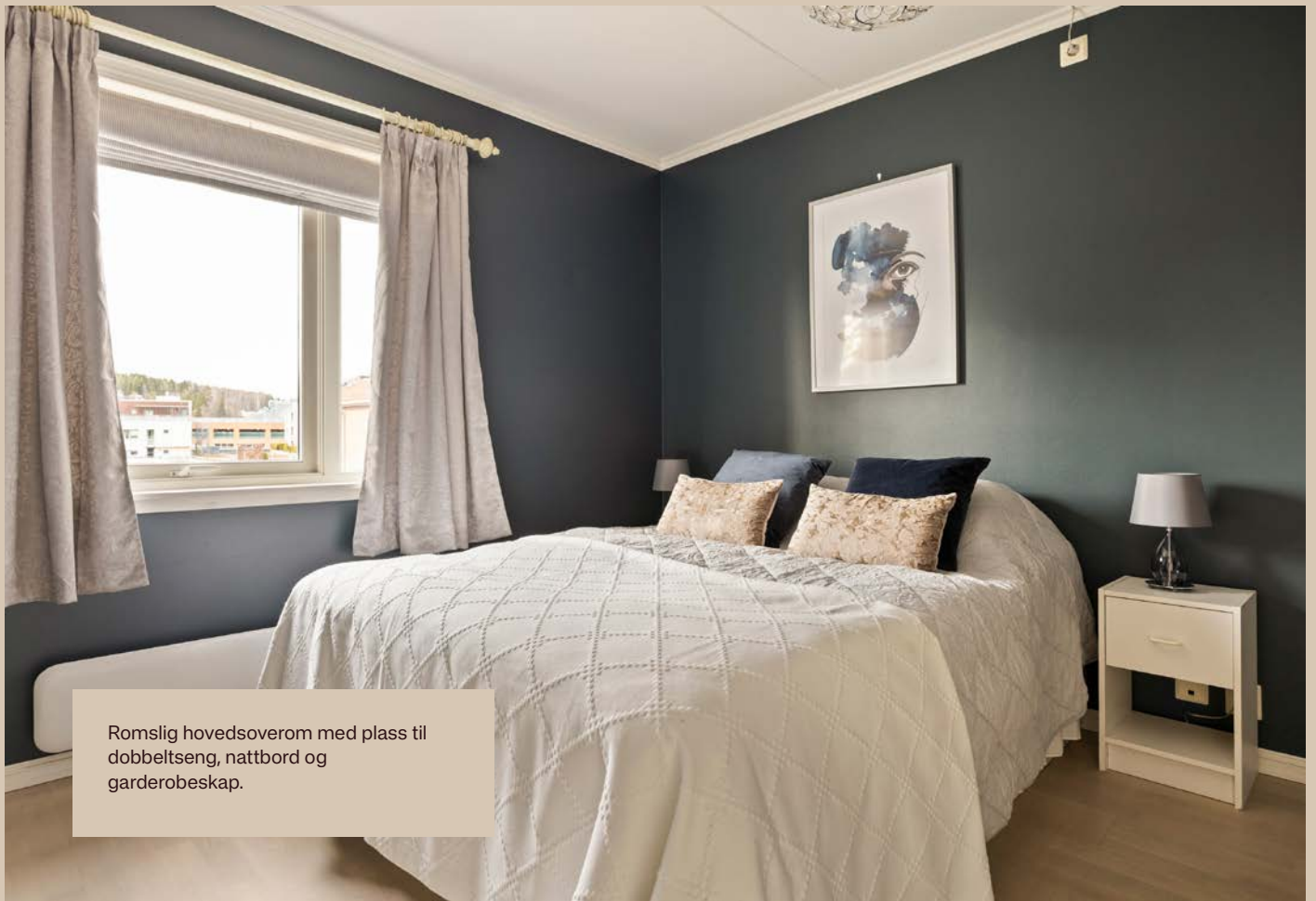
Videre fra stuen finner vi soverom nr 2.



Overbygget balkong på ca. 11 kvm. Lunt og innbydende.



Vestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol. Elektrisk markise.



Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



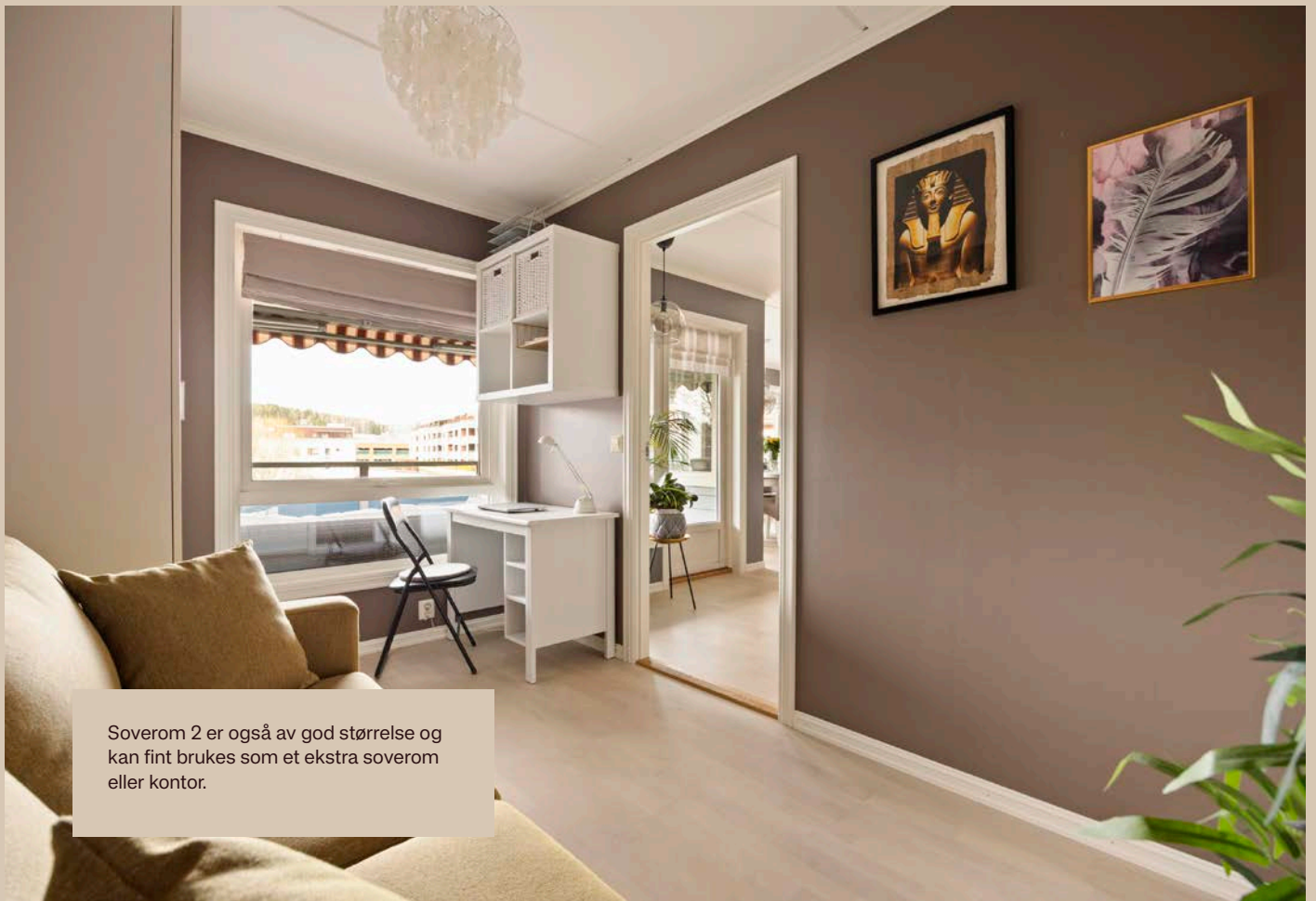
Soverommet har direkte adgang til badet.



Helfliset baderom innredet med servant med speilskap, dusjkabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin og

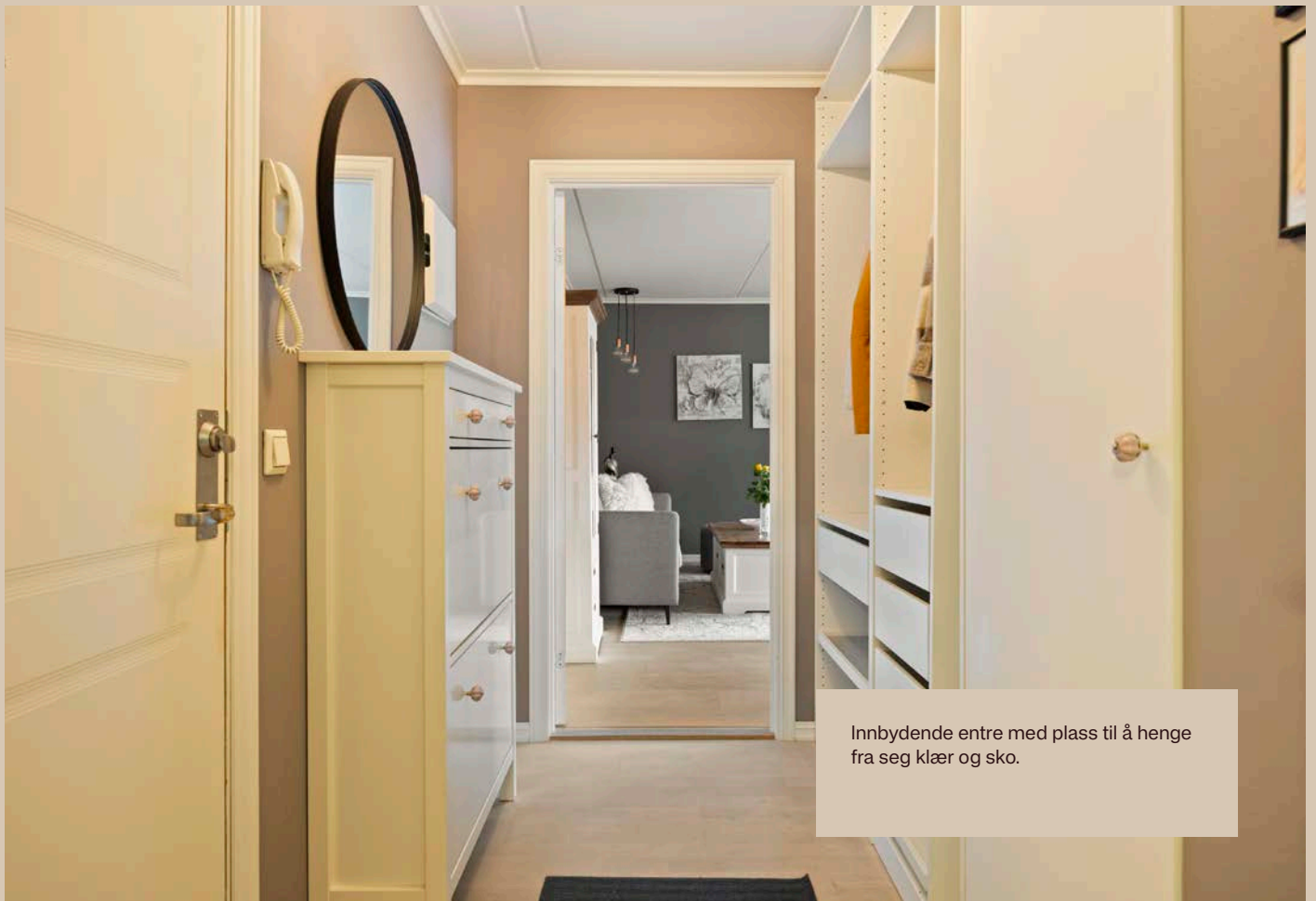


Varmekabler i gulvet.

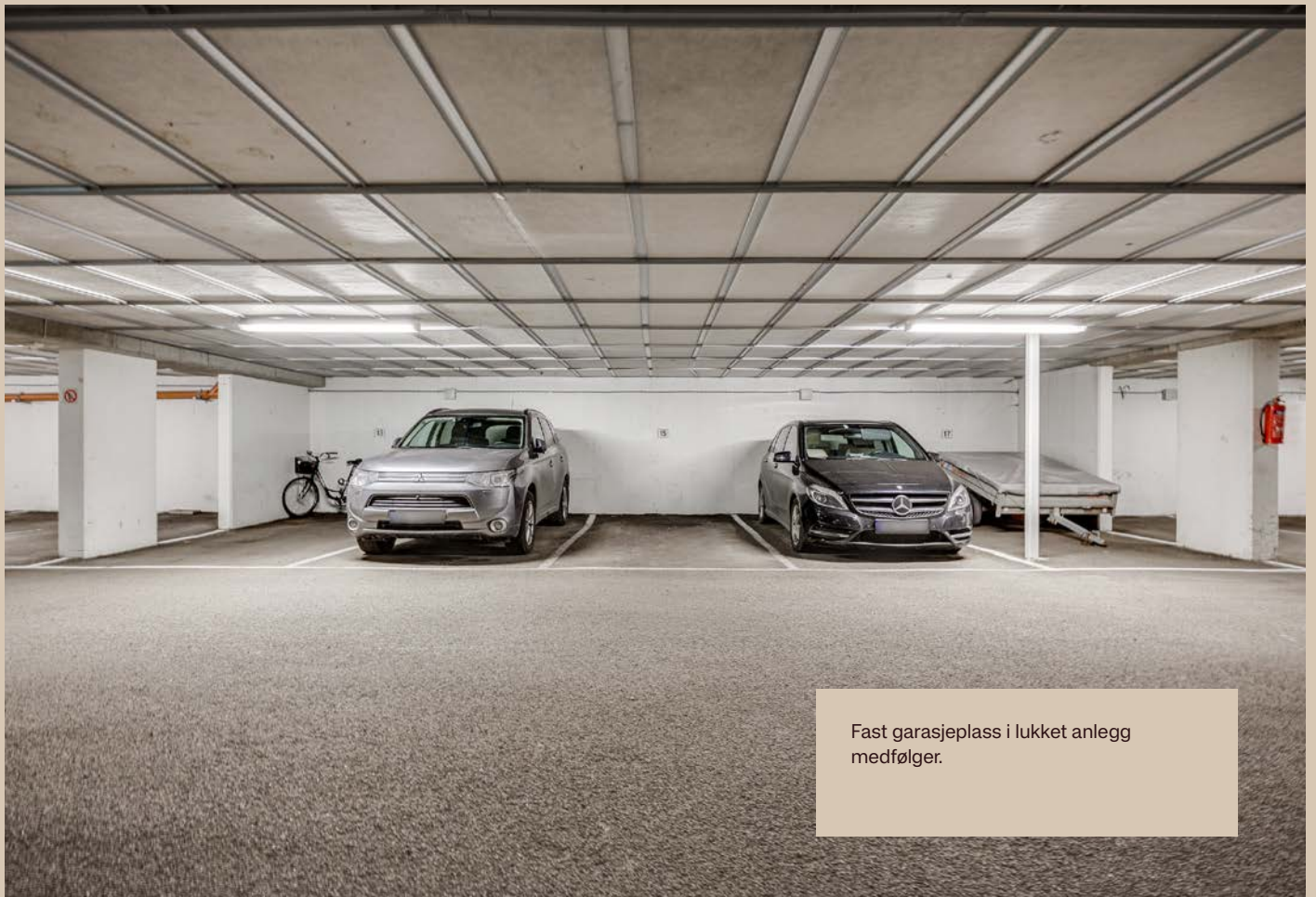


Soverom 2 er også av god størrelse og kan fint brukes som et ekstra soverom eller kontor.





Innbydende entre med plass til å henge fra seg klær og sko.



Fast garasje plass i lukket anlegg medfølger.

STRØMSVEIEN 43

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 800 000

## Omkostning kjøper

4 800 000,00 (Prisantydning)

59 309 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 859 309 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

121 470 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
122 560 (Omkostninger totalt (uten  
Boligkjøperforsikring))

136 060 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring))

-----  
4 981 869 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

4 995 369 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 995 369

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 985,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: A-konto vann og avløp 925,-

Fastleddsgebyr V/A 237,-

Felleskostnader 2 631,-

Kabel TV/Bredbånd 427,-

Renovasjonsavgift 326,-

Stipulerte avdrag 102,-

Stipulerte renter 337,-

Total: 4 985,-

Vann og avløp faktureres a-konto, og det vil komme en avregning basert på faktisk forbruk.

## Kommunale avgifter

Informasjon: De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 59 309 pr. 28.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Boligbanken ASA

Rente: 6,85%

Type: Annuitetslån

Info per 28.02.26

Selskapets totale gjeld: ca. kr 2 829 220,-

Terminer: 12

Løpetid: 25.10.22 - 30.10.47

## Sikringsordning

Selskapet er ikke med i sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 116 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 110 181 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 440 722 (2024)

## Festekontrakt

Festekontrakt datert: 09.10.1996.

Festetid: 50

## Beliggenhet

Strømsveien 43 ligger svært sentralt og attraktivt til på Strømmen i Lillestrøm kommune, med kort gangavstand til det meste av daglige servicetilbud. Strømmen Storsenter, offentlig kommunikasjon med både tog og buss, samt et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. I området finner man også flere idretts- og aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinge, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssentre som Fresh Fitness, Wellness Gym og SATS, noe som gjør Strømmen til et svært attraktivt sted å bo.

Strømmen kan også by på et variert tilbud innen fritid og idrett. Leiligheten ligger i nærheten av flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg har

både Rælingen og Lillestrøm egne skiklubber med tilbud innen alpint, langrenn og hopp. En kort kjøretur eller sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad i Lillestrøm, et populært badeanlegg med bassenger, vannsklier, sandvolleyballbane, grillmuligheter, kiosk og andre fasiliteter.

Det finnes flere dagligvarebutikker i nærområdet. Blant annet ligger KIWI, REMA 1000 og MENY i gangavstand fra boligen. Med bil er det også kort vei til Coop Mega på Skjetten og Norges største REMA 1000 i Lillestrøm. Rett utenfor døren finner man Thon Senter Strømmen, som er et av landets største og mest innholdsrike kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. I området finnes også bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere gode restauranter. I tillegg er det kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter.

Området har gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å leve et aktivt liv uten bil. Nærmeste bussholdeplass er Stasjonsveien, kun ett minuts gange fra leiligheten. Det er også kort vei til både Strømmen og Lillestrøm togstasjon med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetiden fra Lillestrøm stasjon til Oslo S er ca. 11 minutter, mens Gardermoen nås på omtrent 12–15 minutter med lokaltog eller flytog. I tillegg går det gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgaard.

## Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til både buss- og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er Stasjonsveien og ligger rett utenfor hoveddøren. 7 minutters gange til togstasjonen.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

## Parkering

Parkeringsplass nr. 15 medfølger. Sameiet disponerer i tillegg 13 stk gjesteparkeringer for besøkende.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 3349.6 m<sup>2</sup>

Tomten er festet, og bortfester er Olaussengården Tomt As.

Festetiden er 50 år, regnet fra 13.05.1996. Den årlige festeavgiften er per i dag kr 1 237 796. Festeavgiften justeres i henhold til konsumprisindeksen hvert år. Den ble sist regulert i 2025 og neste regulering skjer i 2026. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester, ved avtalens utløp i 2046, har mulighet til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4). (Ved nær fremtid – kan estimeres ny avgift).

Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Festeavtalen kan inneholde visse begrensninger på bruken av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger med salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for næringslokaler og boliger i Strømsveien 43, datert 13.12.2006

Det er utstedt ferdigattest for brannskille i bygg/ fasadeendring - Strømsveien 43-45, datert 28.11.2013

Det er utstedt ferdigattest for oppdeling av bruksenheter, datert 14.01.2020

Det er utstedt ferdigattest for utskiftning av heis, datert 28.02.2023

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

## Innhold

3.etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/toalettrom, bod

Annet: Disponerer én bod på loft og én bod i kjeller

## Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/toalettrom, bod

4. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på loft

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 2 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr: 314.

Totale gulvarealet ble målt til ca. 3,2 m<sup>2</sup>.Grunnet skråtak er ikke hele arealet i boden måleverdig, dette i henhold til

gjeldende måleregler.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 0,6 m<sup>2</sup>.

Boden er ikke merket med nr.

## Standard

Velkommen til Strømsveien 43, en innbydende 3-roms selveierleilighet i 3.etasje. Leiligheten har en fin planløsning med bl.a åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, flislagt bad/wc med gulvvarme og en innvendig bod. Ytterligere lagringsplass i bod på loft og i kjeller. Fra stuen har man utgang til vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Her er det gode solforhold på ettermiddager og kvelder.

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har et hyggelig inngangsparti med PAX-garderobeløsning og plass til ytterligere oppbevaringsmøblement. Det er montert dør-calling. Fra entreen har man adkomst til wc/bad og leilighetens stue.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken er i åpen løsning, som gir en god romfølelse. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe og tilhørende mediemøblement. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Koketopp, stekeovn, 2 stk kjøleskuffer og oppvaskmaskin er integrert.

Bad/wc/vaskerom:

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med servant på skuffeseksjon, servant på skuffeseksjon med tilhørende speilskap, gulvstående klosett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har to soner som kan lukkes med skyvedør. Badet har adkomst fra entré og hovedsoverom.

Soverom og lagring:

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har

god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Fra hovedsoverommet har man adkomst til badet.

Leiligheten har en innvendig bod med adkomst fra soverom 2. For ytterligere lagring disponerer leiligheten én bod på loft (ca. 4 m<sup>2</sup>) og én kjellerbod (ca. 1 m<sup>2</sup>).

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv på badet/toalettrom. Ellers laminat og parkett. Gulvvarme på badet.

Vegger: Flissatte vegger på badet. Ellers glatte, malte flater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,44 m.

Teknisk:

- Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon.
- Varmekilde - supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
- Varmtvann fra bereder (2017) plassert i gangen.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og integrert kjøll/frys i underskap. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

## Byggemåte

Byggemåte:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betongkonstruksjoner, forblendet med tegelstein.

Takkonstruksjonene er utført som en kombinert løsning med valmtak og et flatt parti i midten, oppført med bærende konstruksjoner og tekket med papp eller shingel samt takstein.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 11,1 m<sup>2</sup>.

Balkonggulv dekket med teppe oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med plater.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.

Det er montert markise på plassen.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer

# Eiendommens

tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid.

Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Følgende mål ble registrert på befaringdagen:  
Stue: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor ved varmtvannsbereeder.

- Det er ikke etablert dreneringshull i inspeksjonsluken i himlingen for å muliggjøre synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Bygningen har den ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler i vegg eller vindu på soverommet, og det er heller ikke tilrettelagt for tilluft under dørtersklene. Åpning av vinduet i rommet er den eneste muligheten for lufttilførsel til rommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 3.Etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell

på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

- Fallforholdet utenfor dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav.

Fall i dusjsonen har ikke blitt kontrollert grunnet begrenset tilkomst.

- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > 3.Etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk.

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

## Øvrig informasjon

### Adresse

Strømsveien 43, 2010 STRØMMEN

Gnr. 77, bnr. 99, snr. 35, ideell andel 1/1  
i Lillestrøm kommune.

### Selger

Espen Karsrud og Kine Karsrud

### Sameie

SAMEIET OLAUSSENGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 987084332

Olaussengården Sameie/Boligsameie ble stiftet 15.06.2000 og har organisasjonsnummer 987.084.332. Sameiet består av 41 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

I tillegg er det 3 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 77, bnr 99 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS
- Løpende vedlikehold

- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

Oppfølging av vannmålere

- Inngått avtale for utbedring/oppussing av takterrasse (Oppstart juni/juli)

- Gelender i kjeller i utgangen mot Fresh fitness (monteres juni/juli)

- Vask av garasje

- Rens/boning av gulv i korridorene

- Skiftet ut hovedbryter for el-billading

- Utført branntiltak

Planer for årene fremover

- Utbedring av taket over leilighetene i 4. etasje

- Årlig vask av garasje

- Årlig rens/boning av gulv i korridorene

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

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 32270455

Husdyr: Dyrehold skal godkjennes av styret. Det forutsettes at dyreholdet ikke er sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Hvis så er tilfellet, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet. Kjøledyr må holdes i bånd på sameiets område. Dersom kjøledyr skulle ødelegge noe på fellesområdet blir dette belastet av eier. Det er ikke lov å legge ut mat til fugler på balkong, eller felles terrasse. Mat tiltrekker fugler, skadedyr og insekter.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Styret praktiserer ikke styregodkjennelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven §

31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av regnskap/budsjett for 2024/2025. Ta kontakt for mer informasjon.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

D

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Gulvvarme bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til sentrumsformål nåværende i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 14.06.2023.

Eiendommen grenser til et område som er under "Områderegeringsplan for Strømmen Øst" med Plan-id: 529. Hensikten med områderegeringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av Strømmen Øst. Planen skal tydeliggjøre en urban struktur i Strømmens sentrale områder og sikre gode overganger mot den karakteristiske villabebyggelsen som er typisk for Strømmen. Videre skal den legge til rette for

sentrumsutvikling; med bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, veg og park.  
Det må påregnes byggearbeider og støy i fremtiden.

En bygning på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

## Tinglyste heftelser

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

3205/77/99/35:

31.10.1996 - Dokumentnr: 16472 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

Årlig festeavgift: NOK 630 000

Før byggeprosjektet er ferdig i sin helhet, kan festeren hverken fremfeste, bortleie eller overdra festekontrakten uten samtykke fra bortfesteren

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99 F

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1918 - Dokumentnr: 16 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 22 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glommen Træsliberi.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1956 - Dokumentnr: 4254 - Erklæring/avtale plikt til å fjerne et lagerskur når bygningsrådet eller naboene forlanger det.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1956 - Dokumentnr: 4576 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

B 22/56.

Rettighetshaver: AS Glommen Træsliberi.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1960 - Dokumentnr: 244 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1993 - Dokumentnr: 10017 - Skjønn

B-222/91. Gang / sykkelvei.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1996 - Dokumentnr: 16472 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

Årlig festeavgift: NOK 630 000

Før byggeprosjektet er ferdig i sin helhet, kan festeren hverken fremfeste, bortleie eller overdra festekontrakten uten samtykke fra bortfesteren

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1998 - Dokumentnr: 14448 - Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Rettighetshaver  
AKERSHUS NETT AS  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2000 - Dokumentnr: 9293 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2014 - Dokumentnr: 636695 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1973 - Dokumentnr: 902559 - Sammenslått med  
denne matrikkelenhet:  
gnr. 77/493.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1994 - Dokumentnr: 9487 - Målebrev  
Fradeling av gnr. 77 bnr. 1538 fra bl.a. d.e..  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1994 - Dokumentnr: 9637 - Målebrev  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1994 - Dokumentnr: 15791 - Målebrev  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1994 - Dokumentnr: 15791 - Grensejustering  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:99  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2000 - Dokumentnr: 9293 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 35  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 74/6711  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 44

-----  
Reseksjonering  
Bestemmelse om tilleggsdel  
Parkeringsplass nr. 21 tillegges snr. 28 som tilleggsdel  
Parkeringsplass nr. 22 tillegges snr. 29 som tilleggsdel  
Parkeringsplass nr. 23 tillegges snr. 31 som tilleggsdel  
Parkeringsplass nr. 24 tillegges snr. 26 som tilleggsdel  
Parkeringsplass nr. 25 tillegges snr. 4 som tilleggsdel

20.02.2003 - Dokumentnr: 2778 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 482598 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:99 Snr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 158133 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:99 Snr:35

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for  
betaling av kommunale avgifter og eventuell  
eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har

legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler skal utleie meddeles styret og forretningsfører for registrering. Gebyr til forretningsfører belastes eier av seksjonen pr. utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Radonmåling

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

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. fotograf, boligfilm, stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 18 395,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 74 495,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

## Ansvarlig megler

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

08.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

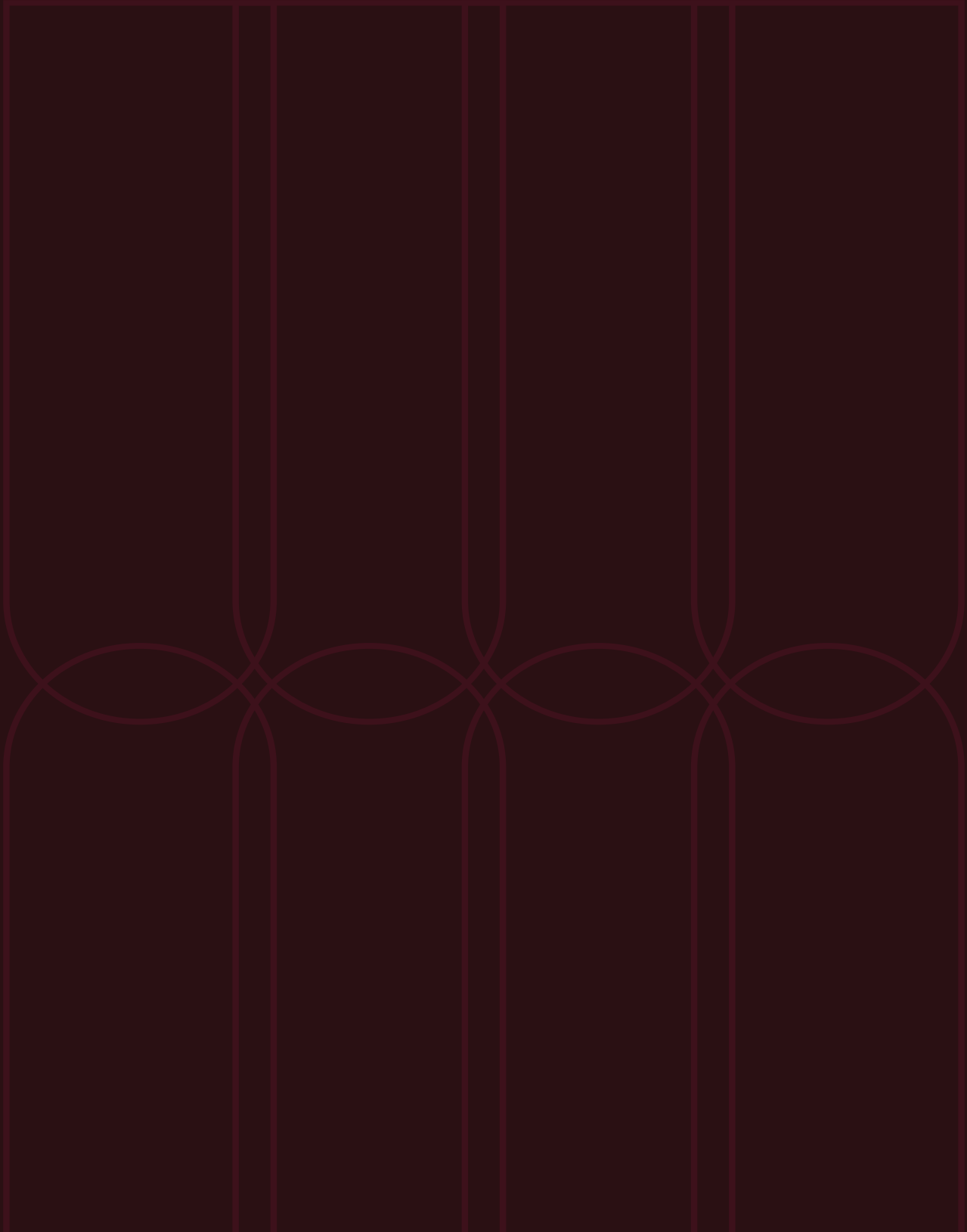
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STRØMSVEIEN 43

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
EMERA Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
04260070	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kine Karsrud	Espen Karsrud
<b>Gateadresse</b>	
Strømsveien 43	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STRØMMEN	2010
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Sissel Margrete Strandset Karsrud
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Espen Karsrud og Kine Karsrud
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260070

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: KK, EK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Karsrud	cae34b73f379dc259239d 47b0a34e1c043469d80	06.03.2026 12:40:52 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Karsrud	57b7716ea42a96669e1ee 94e775df8684c781bec	04.03.2026 20:32:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport



 3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG

 Strømsveien 43, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 77, bnr. 99, snr. 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26074

Eiendomsverdi ref nr: EN1677

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Remi Bjørnstad



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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagleilighet i 3.Etasje med balkong.  
Beliggende på Strømmen.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det må imidlertid på sikt påregnes moderniseringsbehov, herunder for bad, vann- og avløpsanlegg samt ventilasjon.

### Balkong:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 11,1 m<sup>2</sup>.

Balkonggulv dekket med teppe oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med plater.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.

Det er montert markise på plassen.

### Teknisk:

Leiligheten er bygget med mekanisk ventilasjon.

Varmekilde - supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Varmtvann fra bereder (2017) plassert i gangen.

### Bad/toalettrom:

Flislagt baderom fra byggeårene.

Plastsluk i dusjsone.

Servantskap med glatte, foliert front og heldekkende servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og trøketrommel.

Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og

termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Avtrekk i himling.

### Kjøkken:

"Sigdal" kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.

Fliser på vegg over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps

kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøøl og frys i underskap.

Komfyrvakt og Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og

magnetventil er installert.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller og på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

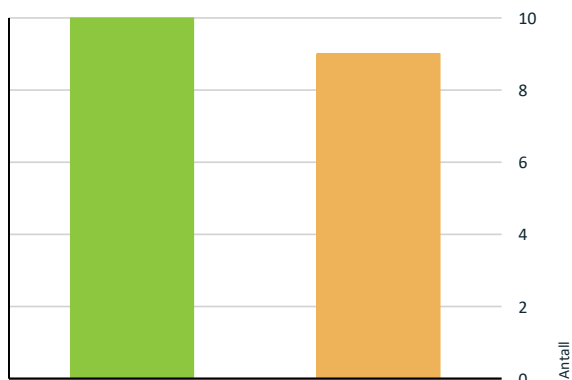
### Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### 3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG



### Byggeår

1999

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).  
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

# Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

## 101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 11,1 m<sup>2</sup>.  
Balkonggulv dekket med teppe oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i stål med plater.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert markise på plassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betongkonstruksjoner, forblendet med tegelstein.

Takkonstruksjonene er utført som en kombinert løsning med valmtak og et flatt parti i midten, oppført med bærende konstruksjoner og tekket med papp eller shingel samt takstein.

Taket er ikke inspisert ved befaringsdato, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.

Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

## Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leiligheten yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

## Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

## Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

## Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Flislagt gulv på badet/toalettrom.  
Ellers laminat og parkett.

##### Gulvvarme på badet.

—

##### Vegger:

Flissatte vegger på badet.  
Ellers glatte, malte flater.

—

##### Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,44 m.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henhold til gjeldende standard (NS3600). Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

### Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flislagt badrom fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.



## 3. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Bemerkning:

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.

Sprek/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Ellers har overflater har normal og forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 3. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdet utenfor dusjsone tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav. Fall i dusjsone har ikke blitt kontrollert grunnet begrenset tilkomst.
- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

## 3.ETASJE > BAD/TOALETTRUM

### 102 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

—

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Sluket fremstår som uoversiktlig, da det er tilsmurt og klemringen er tildekket. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett/tettesjikt er korrekt klemt mellom klemring og sluk.

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



## 3. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte, foliert front og heldekkende servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og trøketrommel. Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri. Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 3. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD/TOALETTROM

### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

# Tilstandsrapport

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 37 % ved 20,8 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

"Sigdal" kjøkkeninnredning med ukjent alder.  
Åpen kjøkkenløsning med halvøy som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.  
Fliser på vegg over benkeplate.  
Belysning under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøøl og frys i underskap.

Komfyrvakt og Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal og forventet bruksslitasje er registrert.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til felles kanal.  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.  
Alder på anlegg: Hovedsakelig fra byggeår.

Hovedstoppekran, vannmåler og rørstokk er lokalisert gjennom luke i himling på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor ved varmtvannsbereder.
- Det er ikke etablert dreneringshull i inspeksjonsluken i himlingen for å muliggjøre synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

- For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.  
Alder på anlegg: Fra byggeårene.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.  
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Aggregat lokalisert på kjøkkenet.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.  
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler i vegg eller vindu på soverommet, og det er heller ikke tilrettelagt for tilluft under dørtersklene. Åpning av vinduet i rommet er den eneste muligheten for lufttilførsel til rommet.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tilluft, enten i form av spalteventil i vindu eller ventil i vegg.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

#### Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

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

## IG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i skapet i gangen.  
Volum: ca. 198 liter.  
Produksjonsår: 2017.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.  
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## IG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i entré/gang.  
EL-anlegg fra byggeårene.  
Automatsikringer noen med jordfeilbryter.  
10 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1999 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.  
Ukjent når endringen/utvidelse ble utført, ble gjort av tidligere eier.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.  
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**

**Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.  
Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Rekvirent har ikke bodd i boligen.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Ikke opplyst om annet.**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

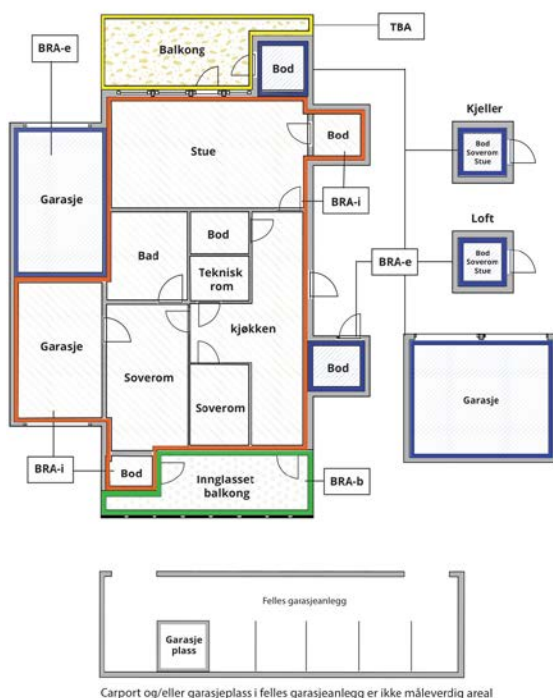
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	76			76	11
Loft (Bod)		2		2	
Kjeller (Bod)		1		1	
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>3</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/toalettrom, bod		
Loft (Bod)		Bod	
Kjeller (Bod)		Bod	



## Kommentar

Entré/gang, bod, bad/toalett, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 11,1 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller og på loft som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 2 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr: 314.

Totalt gulvareale ble målt til ca. 3,2 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak er ikke hele arealet i boden måleverdig, dette i henhold til gjeldende måleregler.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 0,6 m<sup>2</sup>.

Boden er ikke merket med nr.

—

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

 Ja Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Espen Karsrud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	99		35		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Strømsveien 43

### Hjemmelshaver

Karsrud Sissel Margrete Strandset,  
Olaussengården Tomt AS

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0317

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig



## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Felleseie tomt: 3 350 m<sup>2</sup>.  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.

Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 1999 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betongkonstruksjoner, forblendet med tegelstein.

Takkonstruksjonene er utført som en kombinert løsning med valmtak og et flatt parti i midten, oppført med bærende konstruksjoner og teknet med papp eller shingel samt takstein.

Rammetillatelse 08/12-1998

Igangset. till 29/01-1999

Tatt i bruk (GAB) 31/08-1999

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sendt over eller fremvist.	Finnes ikke		Nei
Eier	16.03.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.03.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjønt med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent



# Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

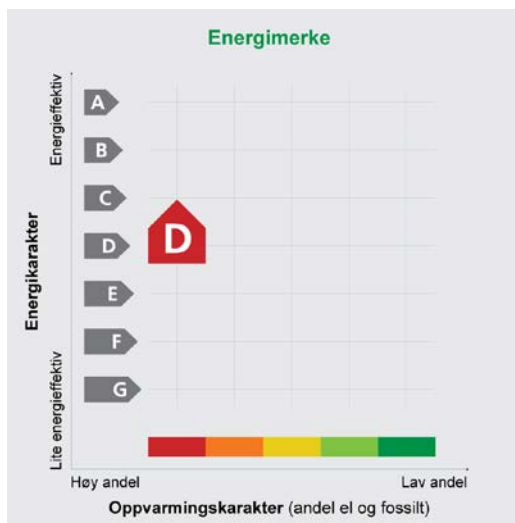
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

**Viktig:**

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter. Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Adresse	Strømsveien 43
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	99
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	150954339
Bolignr.	H03017
Merkenr.	A2019-978670
Dato	06.03.2019



Innmeldt av Monica Berglund

**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](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1999
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Strømsveien 43

Postnr/Sted: 2010 STRØMMEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H03017

Dato: 06.03.2019 07:39:36

Energimerkenummer: A2019-978670

Ansvarlig for energiattesten: Monica Berglund

Energimerking er utført av: Monica Berglund

Gnr: 77

Bnr: 99

Seksjonsnr: 35

Festenr:

Bygnnr: 150954339

---

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

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

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr: 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.03.26  
Vår ref.: 5064 / 35  
Meglerns ref.: 04260070

## Boligopplysninger

**Seksjon** 35  
**Boligselskap** 5064 Sameiet Olaussengården  
**Adresse** Strømsveien 43, 2010 STRØMMEN  
**Eier(e)** Sissel Margrethe Strandset Karsrud

**Bolignr** H0317  
**Etasje** 3.etg  
**Oppr.ant.rom** 0  
**Bygningstype**

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 05.03.26: kr 3 734,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
A-konto vann og avløp	925	925	925	925	925	925
Fastleddsgebyr V/A	237	237	237	237	237	237
Felleskostnader	2 631	2 631	2 631	2 631	2 631	2 631
Kabel TV/Bredbånd	427	427	427	427	427	427
Renovasjonsavgift	403	403	403	403	403	403
Stipulerte avdrag	102	102	102	102	102	102
Stipulerte renter	337	337	337	337	337	337
<b>Total</b>	<b>5 062</b>	<b>5 062</b>	<b>5 062</b>	<b>5 062</b>	<b>5 062</b>	<b>5 062</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,85%	12	2 829 220	59 309	25.10.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26				30.10.47

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,85%	12	2 829 220	25.10.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			30.10.47

## Selskap og eiendom

**Selskap** 5064 Sameiet Olaussengården (orgnr. 987084332)  
**Antall enheter** 44  
**Styrets e-post** olaussengarden@borimail.no  
**Styreleder** Sajjad Ahmed Khan (93632775)  
**Forsikring** Fremtind Forsikring AS (Polise 32270455 )  
**Festet tomt** Ja Festetomt fra Olaussengården Tomt AS.  
**Gnr/Bnr** 77/99  
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett** Ingen  
**Styregodkjenning**

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 325 059,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 25,00
<b>Formue</b>	kr 21 116,00	<b>Utgifter</b>	kr 4 427,00

## Merknader

Ved utleie skal dette registreres hos forretningsfører. Gebyr belastes eier av seksjonen pr utleie.

Festetomt

Parkeringsplass nr. 15 medfølger

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Se. Olaussengården

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 616 135	3 417 720	3 548 000	3 319 046
Arnen driftsinntekt	2	334 638	9 330	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 950 773</b>	<b>3 427 050</b>	<b>3 548 000</b>	<b>3 319 046</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	128 933	119 805	116 000	128 999
Konsulenttjenester	4	88 535	78 739	92 000	123 310
Rep og vedlikehold	5	43 374	921 725	93 000	147 998
Forsikringer		223 130	271 217	250 000	255 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 950 748	1 853 811	2 567 000	2 157 796
Energi og fyring		54 230	52 415	100 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		204 972	195 215	150 000	215 000
Driftskostnader	7	144 435	129 000	133 000	151 000
Leiekostnader		46 873	115 658	45 000	50 000
Andre driftskostnader	8	13 519	190 531	17 000	19 399
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 898 749</b>	<b>3 928 116</b>	<b>3 563 000</b>	<b>3 308 502</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>1 052 024</b>	<b>-501 066</b>	<b>-15 000</b>	<b>10 544</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 151	24 306	0	0
Finanskostnad		218 352	212 858	204 000	209 640
<b>Sum finansposter</b>		<b>-217 201</b>	<b>-188 552</b>	<b>-204 000</b>	<b>-209 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>834 824</b>	<b>-689 618</b>	<b>-219 000</b>	<b>-199 096</b>
Overført udekket tap	9	834 824	-689 618	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>834 824</b>	<b>-689 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 5064 SAMEIET OLAUSSENGÅRDEN

Protokoll for ordinært årsmøte 27.05.2025

Sted: Folkets hus, Strømmen

20 av 44 mulige stemmegivere var representert.

17 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### Alternativ 1 - Vedtatt med 100%

"Styremedlem Frank Finstad velges til møteleder. To personer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret avgir en forenklet årsrapport for 2024.

### Styrets forslag - Vedtatt med 100%

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 950 773 (mot budsjett 3 548 000)

Utgifter: 2 898 749 (mot budsjett 3 563 000)

Resultat: 834 824 (mot budsjett - 219 000)

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr. 1 209 548. Dette innebærer at sameiet har god betalingsevne. Betalingsevnen har økt med kr. 788 251 og skyldes at sameiet har nedbetalt skyldig gjeld til næringsseksjonene og levert et positivt årsresultat. Inntektene har vært høyere enn budsjettet, og kostnadene har vært lavere enn budsjettet. Egenkapitalen er fremdeles negativ som vist i note 9, men egenkapitalen vil forbedre seg i takt så lenge sameiet leverer positivt årsresultat.

#### Styrets forslag - Vedtatt med 100%

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

### Sak 4: Innkommen sak fra styret - Forslag til nytt punkt i vedtektene § 3 for fordeling av kostnader til styrehonorar

Styremedlemmene som representerer næring har kommet med forslag til vedtektsendring der det tillegges et nytt punkt i vedtektene under § 3 Fellesutgifter som går ut på å fordele kostnadene til styrehonorar mellom bolig og næring annerledes enn det fremkommer i dagens vedtekter. Hele styret stiller seg bak forslaget og innstiller på forslaget.

Forslaget går ut på at kostnadene for styreleders del av vedtatt styrehonorar fordeles mellom bolig og næring etter sameiebrøken. Øvrige kostnader for styrehonorar fordelt på styremedlemmene som representerer boligseksjonene belastes kun boligseksjonene. Styremedlemmene som representerer næring avstår fra å ta ut styrehonorar så lenge denne vedtektsendringen er vedtatt og står i vedtektene.

#### Styrets forslag om å legge til et nytt punkt i vedtektene § 3 - Vedtatt med 100%

Boligseksjonene og næringsseksjonene belastes for godtgjørelse til styreleder etter brøken.

Øvrig styrehonorar fordelt på styremedlemmene som representerer boligseksjonene, belastes boligseksjonene. Styremedlemmer som representerer næring, tar ikke ut styrehonorar.

**Mot:** 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

### **Sak 5: Innkommen sak fra styret - Forslag til nytt punkt i vedtektene § 3 fordeling av kostnader til vann og avløp, renovasjon og TV/internett**

Styret har vurdert hvordan enkelte kostnader i sameiet bør fordeles, og foreslår at kostnader knyttet til følgende tre poster:

- Fast gebyr for vann og avløp
- Renovasjonsavgift
- Abonnementskostnader for TV og internett

ikke lenger skal fordeles etter sameiebrøk, men i stedet fordeles likt per boligseksjon (fast beløp per boenhet). Dette for å oppnå en mer rettferdig og nyttebasert fordeling. Disse kostnadene kan henstilles til hver boligseksjon og det har blitt mer sedvanlig at disse faste kostnadene faktureres etter nytte. Næringsseksjonenes innkreving av felleskostnader blir ikke påvirket og skal derfor ikke stemme i saken.

Vedtaket inntas som et nytt punkt i vedtektene § 3 etter punkt: "Mellom eierne av boligseksjonene fordeles fellesutgiftene etter størrelsen på sameiebrøken."

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar at det inntas et nytt punkt i vedtektene § 3 med følgende ordlyd:

"Uavhengig av sameiebrøken skal følgende faste kostnader fordeles likt mellom alle boligseksjoner:

- Fast gebyr for vann og avløp
- Renovasjonsavgift
- Abonnementskostnader for TV og internett

Disse kostnadene fordeles med et fast beløp per boligseksjon, og holdes utenfor ordinær fordeling etter sameiebrøk. Øvrige felleskostnader fordeles som tidligere etter den enkelte seksjonens sameiebrøk."

#### **Styrets forslag om legge til nytt punkt i vedtektene § 3 - Vedtatt med 100%**

Følgende ordlyd inntas i vedtektenes § 3:

"Uavhengig av sameiebrøken skal følgende faste kostnader fordeles likt mellom alle boligseksjoner:

- Fast gebyr for vann og avløp
- Renovasjonsavgift
- Abonnementskostnader for TV og internett

Disse kostnadene fordeles med et fast beløp per boligseksjon, og holdes utenfor ordinær fordeling etter sameiebrøk. Øvrige felleskostnader fordeles som tidligere etter den enkelte seksjonens sameiebrøk."

**Mot:** 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

## Sak 6: Styrehonorar

Årsmøtet fastsetter størrelsen på styrehonorar. Styret fordeler styrehonoraret internt.

**Styrehonorar** - Vedtatt med 100%

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 130 000.

**Mot:** 0%

0

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

## Sak 7: Personvalg

Eierne av boligseksjonene velger ut styremedlemmer for bolig, eierne av næringsseksjonene velger ut to styremedlemmer for næring. Styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Følgende verv er på valg:

- A) Styreleder 2 år
- B) Styremedlem (bolig) 2 år
- C) 2 Styremedlemmer (næring) 2 år
- D) 2 Varamedlemmer 1 år

Arne Roger Kristiansen ble valgt for 2 år i 2024 som styremedlem for boligseksjonene og er ikke på valg.

Sajjad Khan og Frank Finstad stiller til gjenvalg for henholdsvis styreleder og styremedlem (bolig).

Per Wilhelm Johnsen og Kaja Anker-Rasch stiller til gjenvalg som styremedlem (næring).

Lise Kristin Knutsen stiller til gjenvalg som varamedlem.

**Styreleder (2 år)**

Sajjad Ahmed Khan **Valgt**

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

**Styremedlem (2 år) bolig**

Frank Finstad **Valgt**

Antall stemmegivere: 19 (vektet stemmegivning)

**Styremedlem (2 år) næring (2 posisjoner)**

Per Wilhelm Johnsen **1. valg**

Kaja Anker-Rasch **2. valg**

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

**Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Lise Kristin Knutsen **1. valg**

Antall stemmegivere: 20 (vektet stemmegivning)

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OLAUSSENGARDEN, STRØMSVN. 43

### §1 Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for at hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer og av andre som gis adgang til leiligheten.

Boligen må brukes slik at den ikke sjenerer andre. Dog ikke slik at "normal" opptreden og livsform må endres. Husorden skal sikre beboerne orden og hygge i hjemmet og utemiljø. Det må være alle beboeres interesse å bidra til et trivelig og hyggelig miljø.

### §2 Utleie av seksjon:

Seksjonseieren er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene. Utleie skal meddeles styret for registrering. Seksjonseieren skal samtidig underrette styret om sin nye adresse.

### §3 Ro og orden:

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 - 06.00 på virkedager. Det er ikke tillatt banke og bore i leilighetene etter kl. 21.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 18.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende bygningsmessige arbeider i leiligheten.

Ved større selskaper med fare for støy, skal det settes opp/sendes ut nabovarsel i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ved eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer, hvis ikke dette er mulig skal klage rettes *skriftlig* til styret.

### §4 Henvendelser til styret:

Alle henvendelser, forslag og klager til styret *skal skje skriftlig*. Enten med brev i styrets postkasse i oppgangen eller på e-post til styrets e-post.

## **§5 Fasade/Installasjoner:**

Blomsterkasser på balkongen *skal* henges opp på innsiden av balkongen, slik at de ikke skaper fare eller er til sjenanse for andre beboere.

For utvendige installasjoner som markiser, belysning, varmepumper og lignende må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes (§18 i vedtektene). Styret kan gi dispensasjon om å installere varmepumpe dersom følgende kriterier innfris:

Avløp til kondensvann, plassering og at brukes støysvak varmepumpe.

## **§6 Garasjeregler og parkering:**

Parkering i lukket garasje skal skje på faste plasser. Øvrig parkering skal skje på eventuelt tildelt uteplass, eller på gjesteparkering.

Garasjeplassene er knyttet til den enkelte seksjon. Overdragelse av garasjeplass kan bare foretas til seksjonseiere innen sameiet, og skal godkjennes av styret.

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av styret, og kan kun leies ut til beboere i boligseksjonene.

Garasjeplassen skal kun benyttes til oppstilling av bil (eventuell sykler og motorsykkel). Plassen skal holdes ryddig, fri for søppel og avfall. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt.

Kjøretøy skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Sameiet har ikke ansvar for verdier som oppbevares i kjøretøyene, eller skader som måtte oppstå på kjøretøyene.

Ved inn- og utkjøring plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. All form for lek og unødig opphold i garasjen er forbudt.

En plikter å fjerne kjøretøyet i det tidsrommet garasjen skal renholdes.

Det er ikke tillatt å lade elbil i sameiets strømuttak i garasjen. Se forøvrig vedtektenes §17.

## **§7 Arealbruk:**

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper eller sengetøy. Tørring/lufting av tøy skal kun være på tørkestativ (ikke klessnorer).

Det skal ikke henges ski, sykler, barnevogner, verktøy eller annet i inngangspartiet, trapp, innvendige korridorer eller garasje.

Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Fellesterrassen ryddes av den enkelte bruker når den forlates, med forvisning om at all søppel er fjernet og varme slukket.

### **§8     Sikkerhet:**

Dører til hovedinngang, nødutganger, garasjedør og garasjeport, handicapinngang og dør fra garasje til gang i underetasje skal til enhver tid være lukket (sistnevnte pga. brann).

Røyking i garasjen er forbudt. Ytterdører skal være låst.

Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis.

### **§9     Renhold og søppelhåndtering:**

Renhold av inngangsparti, heis og korridorer samt fellesrom utføres av sameiet.

Det er beboers ansvar at det er ryddig utenfor egen inngangsdør. Ved bruk av utvendig dørmatte, må beboer selv sørge for renhold under og rundt matten. Husholdningssøppel og restavfall skal pakkes inn og legges i dertil henviste containere.

Spise gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelcontainerne, men behandles som spesialavfall. Lyspærer og batterier er spesialavfall som kan samles i utleverte røde ROAF plastbokser.

Alle må medvirke til å holde fellesarealet pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Hold fellesområdene rene for søppel. Det som «mistes» på gulvet, skal plukkes opp igjen. Det er forbudt å legge fra seg papiravfall, flasker, ølbokser, sigarettneiper, snus og halvspist mat i fellesområdene.

#### **Det er strengt forbudt med røyking i ganger, heiser og fellesrom.**

Forbudet mot forsøpling og røyking gjelder også utenfor sameiets inngangspartier.

Fellessrommet «Kosekroken» med tilhørende terrasse skal være rydda etter bruk. Dører lukket/låst.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den seksjonseier som forvolder skaden.

### **§ 10 Dyrehold:**

Dyrehold skal godkjennes av styret. Det forutsettes at dyreholdet ikke er sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Hvis så er tilfellet, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet.

Kjæledyr må holdes i bånd på sameiets område.

Dersom kjæledyr skulle ødelegge noe på fellesområdet blir dette belastet av eier.

Det er ikke lov å legge ut mat til fugler på balkong, eller felles terrasse. Mat tiltrekker fugler, skadedyr og insekter.

#### **§11 Skilting:**

Navneskiltet skal være likt utformet for alle postkassene. Postkassene er en del av inngangspartiet, og det er i alles interesse at rommet gir et godt inntrykk.

Beboer har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Selvlagde navneskilt kan bli fjernet av styret og nytt korrekt skilt laget for eiers regning.

Navneendringer på ringetablået utføres av styret. Selvlagde navnelapper utenpå glassplaten er ikke tillatt og blir fjernet.

Bestilling av nøkler til utgangsdør, garasjedør og søppelrom sendes styret.

Reklame utenfor postkasser fjernes av den enkelte beboer.

Det gis ikke adgang til å sette opp egne navneskilt, bilder og andre installasjoner som lager merker og hull på felles vegger i ganger og fellesareal. Navneskilt skal monteres og må settes på egen dør.

#### **§12 Trivsel:**

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de skal sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

#### **§13 Brannfarlig materiale:**

Det skal ikke lagres brannfarlig materiale i leilighet, bod eller garasje utover det som gjelder i offentlige forskrifter (eks. større beholdere med brannfarlig væske, bensin, olje, gass etc.).

#### **§14 Beboers ansvar:**

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

Seksjonseier er ansvarlig for at husstanden, eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten og fellesområder, overholder disse ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

#### **§15 Sameiets valgte representanter:**

Alle saker og forslag som ønskes tatt opp skal sendes skriftlig til styret i sameiet ref. pkt.4 i husordensreglene. Informasjon fra styret blir gitt ved oppslag på tavlen ved hovedinngangen eller som rundskriv i postkassene eller digitalt på e-post/SMS. Informasjonen gjelder alle beboere.

#### **§16 Generelt:**

Husordensregler kan bare vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Eventuelle tvister om anvendelse av husordensreglene behandles av styret. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Vi som bor i Olaussengården skal etter hvert få Strømmens hyggeligste og triveligste sted å bo.

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

### OLAUSENGÅRDEN (Sist revidert 27. mai 2025)

#### § 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Strømsveien 43 - 45 i Skedsmo. Sameiet består av 41 boligseksjoner, og 3 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 77 bnr. 99 i Skedsmo kommune med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den bolig/næringsseksjon som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensforskrifter fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om melding til styret. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

#### § 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik at kostnadene som kan henføres til driften av boligseksjonen/næringsseksjonen dekkes av eierne av henholdsvis bolig/næringsseksjonen.

Kun kostnader som ikke direkte kan henføres til driften av bolig/næringsseksjonen fordeles i henhold til sameiebrøkene.

Boligseksjonene og næringsseksjonene belastes for godtgjørelse til styreleder etter sameiebrøken. Øvrig styrehonorar fordelt på styremedlemmene som representerer boligseksjonene, belastes boligseksjonene. Styremedlemmer som representerer næring, tar ikke ut styrehonorar.

Mellom eierne av boligseksjonene fordeles fellesutgiftene etter størrelsen på sameiebrøken.

Uavhengig av sameiebrøken skal følgende kostnader fordeles likt mellom alle boligseksjoner:

- Fast gebyr for vann og avløp
- Renovasjonsavgift
- Abonnementskostnader for TV og internett

Disse kostnadene fordeles med fast beløp per boligseksjon, og holdes utenfor ordinær fordeling etter sameiebrøken. Øvrige felleskostnader fordeles som tidligere etter den enkelte seksjonens sameiebrøk.

Det kan installeres vannmåler på eiendommen.

### **3-1 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **3-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **3-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge husleieloven.

#### § 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom, herunder bod/garasjeplass som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, med unntak av døren til den enkelte seksjon, samt seksjonens vinduer, som skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

##### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **§ 5 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 6 Godkjennelse av seksjonseiere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret. (Eierskiftemelding).

## § 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Tre av styremedlemmene velges av eierne av boligseksjonene, mens to styremedlemmer skal velges av eierne av næringsseksjonene.

## § 8 Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

(3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 9 Firmategning

Ett styremedlem valgt av boligseksjonseierne og ett medlem valgt av næringsseksjonseierne i fellesskap tegner sameiet.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## § 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne/seksjonseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, maksimum 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## § 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 12 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder eller en som velges av årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 13 Om årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Årsmøtet er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av de stemmeberettigede er til stede eller representert ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på og til å uttale seg.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig

#### **§ 14 Revisor**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans eller hennes sted.

#### **§ 15 Sikkerhet**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterrett i henhold til § 25 i Lov om eierseksjoner.

#### **§ 16 Mislighold**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier/seksjonseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret etter reglene i eierseksjonsloven kreve at eierseksjonen fraflyttes eller selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og eventuelle husordensregler.

#### **§ 17 Bygningsmessige arbeider**

Eventuell utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

#### **17-1 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **17-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **§ 18 Endring i vedtektene**

Endring i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet hvor to tredjedeler av de stemmeberettigede eierne av boligseksjonene og to tredjedeler av eierne av næringsseksjonene er til stede eller representert ved fullmektig og stemmer for vedtektsendringen.

### **§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

**ERKLÆRING OM MOTTAK AV VEDTEKTER MED VEDLEGG**

Undertegnede \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_  
som kjøper/kjøpere av leilighet i Olaussengården Sameie med betegnelse  
gnr 77 bnr 99 snr \_\_\_\_\_ i Skedsmo kommune erklærer herved jeg/vi skal bebo  
leiligheten og har lest og forstått selskapets vedtekter og ordensregler og vil følge  
dem.

\_\_\_\_\_ den, \_\_\_\_\_  
*Sted* *Dato*

\_\_\_\_\_  
*Signatur kjøper*

\_\_\_\_\_  
*Signatur kjøper*

# Leiekontrakt for parkeringsplasser

## 1. Utleier:

Næringsseksjonene v/Olaussengården Seksjoner AS (org. nr. 919 220 309)  
v/ PW Johnsen Eiendom AS, Kirkeveien 64 b, 0366 Oslo.  
Kontaktperson: Anne Grete Lundstrøm, e-post: [anne.grete@pwje.no](mailto:anne.grete@pwje.no), tlf.: 913 22 075

## 2. Leietaker:

Boligseksjonene i Sameiet Olaussengården AS (org. nr. 987 084 332)  
Adresse: v/ Bori BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm.  
Fakturaadresse: EHF  
Kontaktperson: Sameiets styreleder

## 3. Leieobjektet:

Utleier stiller til leierens disposisjon 7 parkeringsplasser nr. 33-39 som vist på vedlagte tegning.

## 4. Eiendom:

Strømsveien 43, 2010 Strømmen, gnr. 77, bnr. 99 i Skedsmo kommune, Kommunenummer 0217.  
- tilleggsdel til snr. 1 (plass nr. 33-36)  
- tilleggsdel til snr. 3 (plass nr. 37-39)

## 5. Leiesum:

Leiesummen er NOK 33.600,- + mva per år ved leieforholdets start.

Leien kan reguleres årlig med økningen i konsumprisindeksen (kpi), basert på den kpi som forelå ved leieforholdets start, november 2021.

Leien innbetales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal, til konto nummer 9053.06.37599.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

## 6. Leieforholdets varighet:

Fra 01.01.2022 til 31.12.2023.

Leietaker har rett til ytterligere en periode på 2 år til samme vilkår, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

**7. Leietakers plikter:**

Leietaker plikter å behandle parkeringsplassene med tilbørlig aktsomhet. Det er forbudt å nytte biloppstillingsplassene til lagring av gjenstander som ikke har direkte tilknytning til kjøretøyene. Utleier er ikke ansvarlig for skade som forvoldes av kjøretøyene under kjøretøyenes opphold på eiendommen.

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlig samtykke.

**8. Utleiers plikter/rettigheter:**

Så lenge leieavtalen gjelder, skal Næringsseksjonene alene bære felleskostnader til drift og vedlikehold av bakgården, herunder parkeringsanlegget.

Så lenge leieavtalen gjelder disponerer Næringsseksjonen alene de parkeringsplasser som i gjeldende seksjonsbegjæring er angitt som fellesplasser Næring/Bolig.

**9. Forsikring:**

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

**10. Leietakers avtalebrudd, Utkastelsesklausul:**

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

**11. Fraflytting**

Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis tilgang til parkeringsplassene.

I god tid før utløpet av leieperioden skal det avholdes en felles befarings mellom Leietaker og Utleier for å avklare eventuelle skader på parkeringsplassene.

Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiens regning.

**12. Brann/Destruksjon:**

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

**13. Tinglysing:**

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

Denne leieavtalen er undertegnet i ett eksemplar, hvorav utleier og leietaker har fått hver sin skannekopi.

**Oslo / Strømmen,**

**Utleier:**

Næringsseksjonene  
v/Olaussengården Seksjoner AS  
v/PW Johnsen Eiendom AS

Per W. Johnsen  
Daglig leder

**Leietaker:**

Boligseksjonene  
v/Sameiet Olaussengården AS  
v/ Bori BBL

*Sajjad A Khan.*

Sajjad Ahmed Khan  
Styreleder

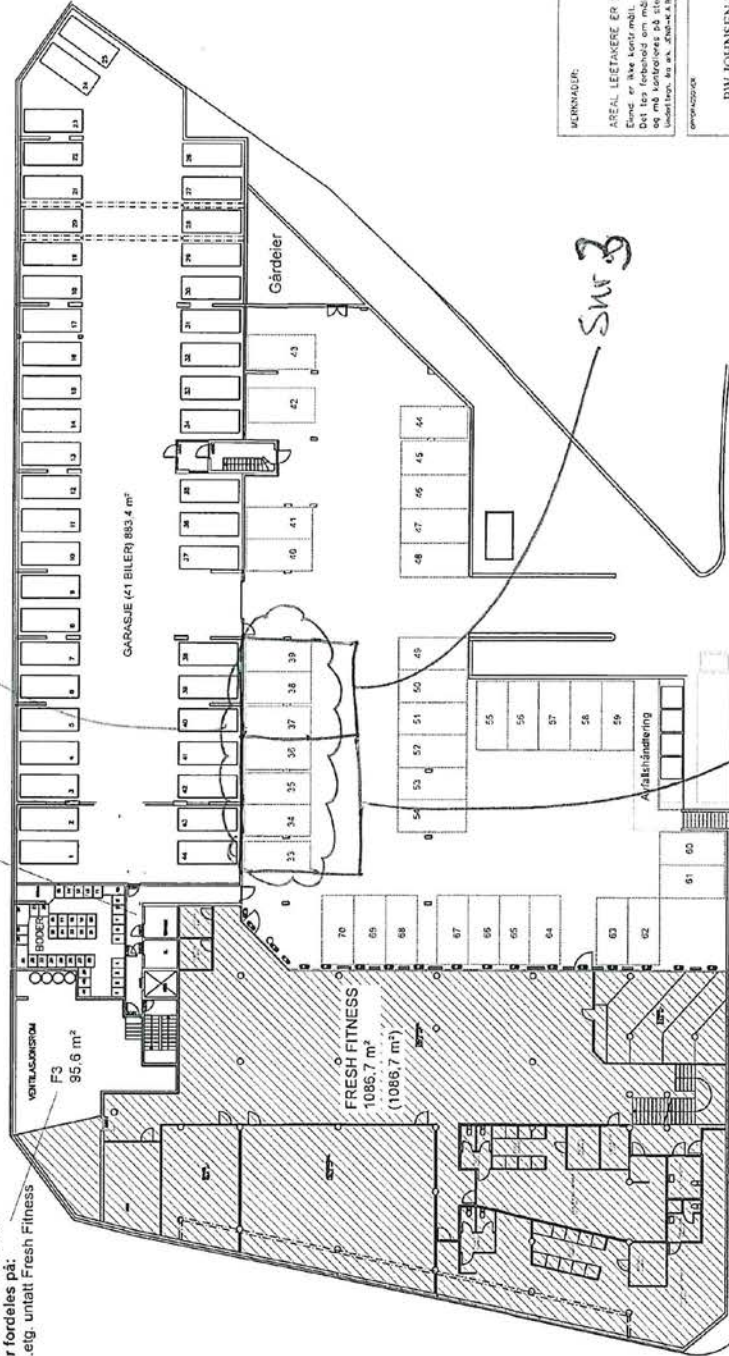
Vedlegg: Arealtegninger

*F3A (95,6 m²) ventilasjon  
i kjeller fordeles på:  
Alle i t. etg. unntatt Fresh Fitness*

*NBI  
Gang og Havn som er felles  
for Nøding og Bølg er ikke  
med i arealberegningen.*

*F3A (95,6 m²) ventilasjon  
i kjeller fordeles på:  
Alle i t. etg. unntatt Fresh Fitness*

*FS  
Del av garasjeplassene  
er  
oppmerksomhet  
på nr 11-11-2022*



- TEKNOLOGISERING
- F1 - Felles for alle i hele bygget
  - F2 - Felles for alle i denne etosjen
  - F3 - Felles for enkelte leietakere

UDRINNINGSPLAN AREA, LEETAKERE ER BTA INKL. FELLES Etasjer er ikke leietakere. Det les forholdet om målestyvet i planene og i de enkelte etasjer. Utskrift fra: s.v. 5.04.2024 1.000	
PW JOHNSEN EIENDOM AS PROSJEKT STROMSVIEIEN 43-45, Strømmen	
PLAN KJELLER AREALBEREGNING - NERING	
Dato: 11.11.2022 Utarbeidet av: Roberto Duarte Godkjent av: [Signature] Tlf: 90902027	Skala: 1:500 A3 926-0K

*Snr 3*

*Snr 1*

*Qnr/bnr: 77/99  
skedsno  
0217*





Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

## 77/99/0/35

Tegnforklaring:

### KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Sentrumsformål, nåv.

Veg, nåv.

### KpHensynsszoneOmrade

Kp Faresone

### KpJuridiskLinje

Byggegrense

### KpSamferdsellinje

1122 - Hovedvei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei F

1156 - Kollektivtrase F

Arealformålsgrænse

Kommuneplanområde



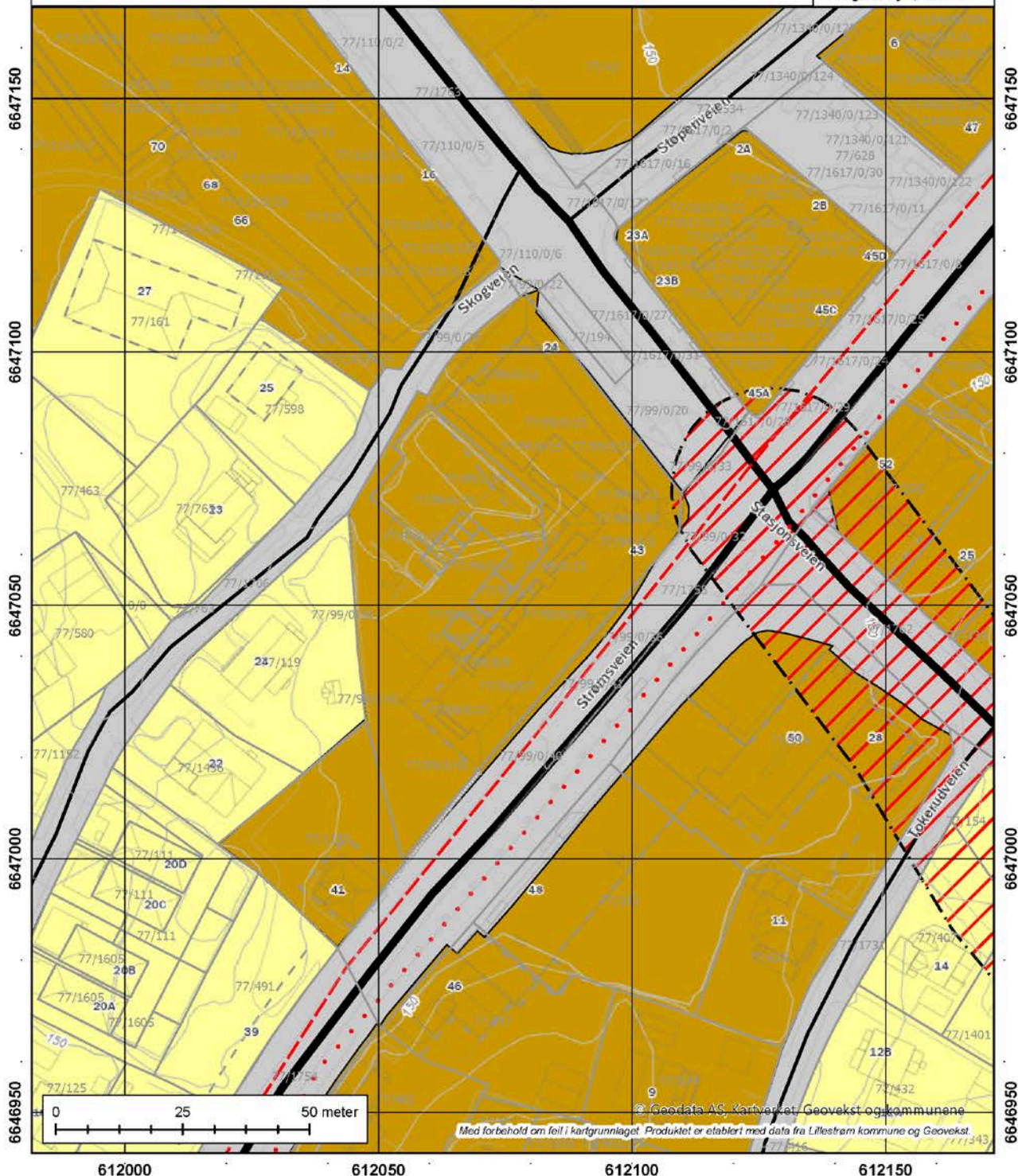
Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 04.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm  
kommune

# Reguleringsplan på bakken

77/99/0/35

## Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg

- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje

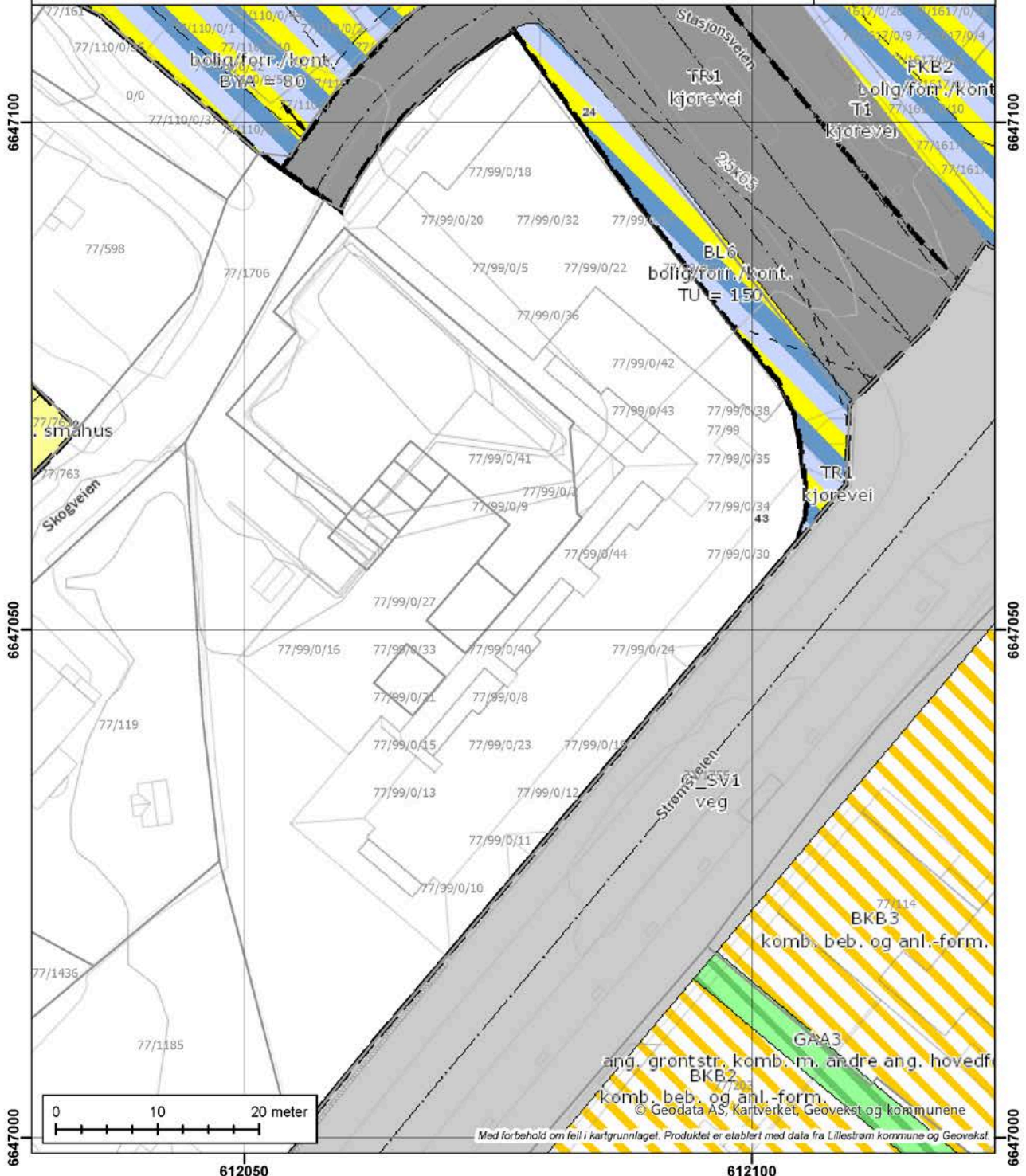
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 04.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



**SKEDSMO KOMMUNE  
- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2006/4246**

Tiltakshaver (navn og adresse)

Olaussengården AS  
c/o Fri Eiendom AS  
Postboks 4575 Nydalen

0404 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Næringslokaler og boliger  
Strømsveien 43  
2010 Strømmen

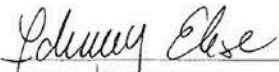
**Olaussengården**

Spesifikasjon			
Gnr: 77	Bnr: 99	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : 6418 m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæring / Dato
98/1028	08.12.98	Tillatelse til tiltak	Kommunal kontroll i
98/1028	31.08.99	Midlertidig brukstillatelse I	henhold midlertidig
98/1028	22.09.99	Midlertidig brukstillatelse II	brukstillatelse I, II, og III
98/3774	03.02.00	Midlertidig brukstillatelse III	Sluttkontroll / Dato
			02.11.06

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra FPC AS ved Finn Wærnes, datert 02.11.06. I anmodningen er det dokumentert / erklært at mangler tilknyttet de ulike brukstillatelsene er ivaretatt. På dette grunnlaget utstedes ferdigattest.

Byggesaksavdelingen - 13.12.2006

  
Per Henrik Horneman  
overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

FPC, Finvold Prosjekt Consult AS  
Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avdeling  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
NRBR Brannforebyggende avdeling

Sørkedalsveien 10B, 0369 Oslo  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

# Nabolagsprofil

Strømsveien 43 - Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Strømmen storsenter Linje 360, 381, 385	2 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19 km
Hovedøya Linje B1, B2	21 min 20 km

## Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.2 km

«Rolig, med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

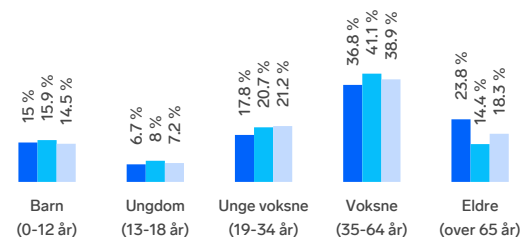
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	9 min 0.7 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Meny Strømmen	2 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



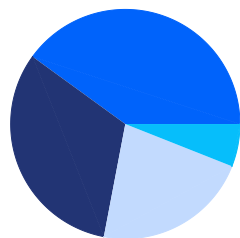
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

	Vassøyholtet gymsal Aktivitetshall	8 min	0.7 km
	Slora - Slora Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	9 min	0.8 km
	Fresh Fitness Strømmen	2 min	
	Just Padel Fjellhamar	4 min	

## Boligmasse



■ 40% enebolig  
■ 6% rekkehus  
■ 22% blokk  
■ 32% annet

«Trivelig nabolag med mye hager og grønt områder. Hyggelige mennesker og mye barn og husdyr.»

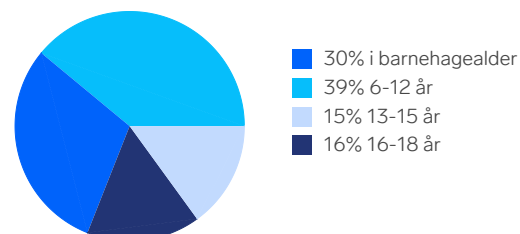
Sitat fra en lokalkjent



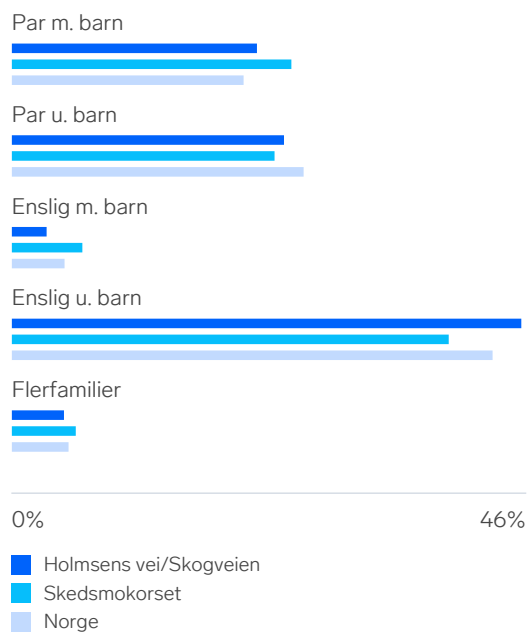
## Varer/Tjenester

	Strømmen Storsenter	3 min
	Boots apotek Strømmen	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

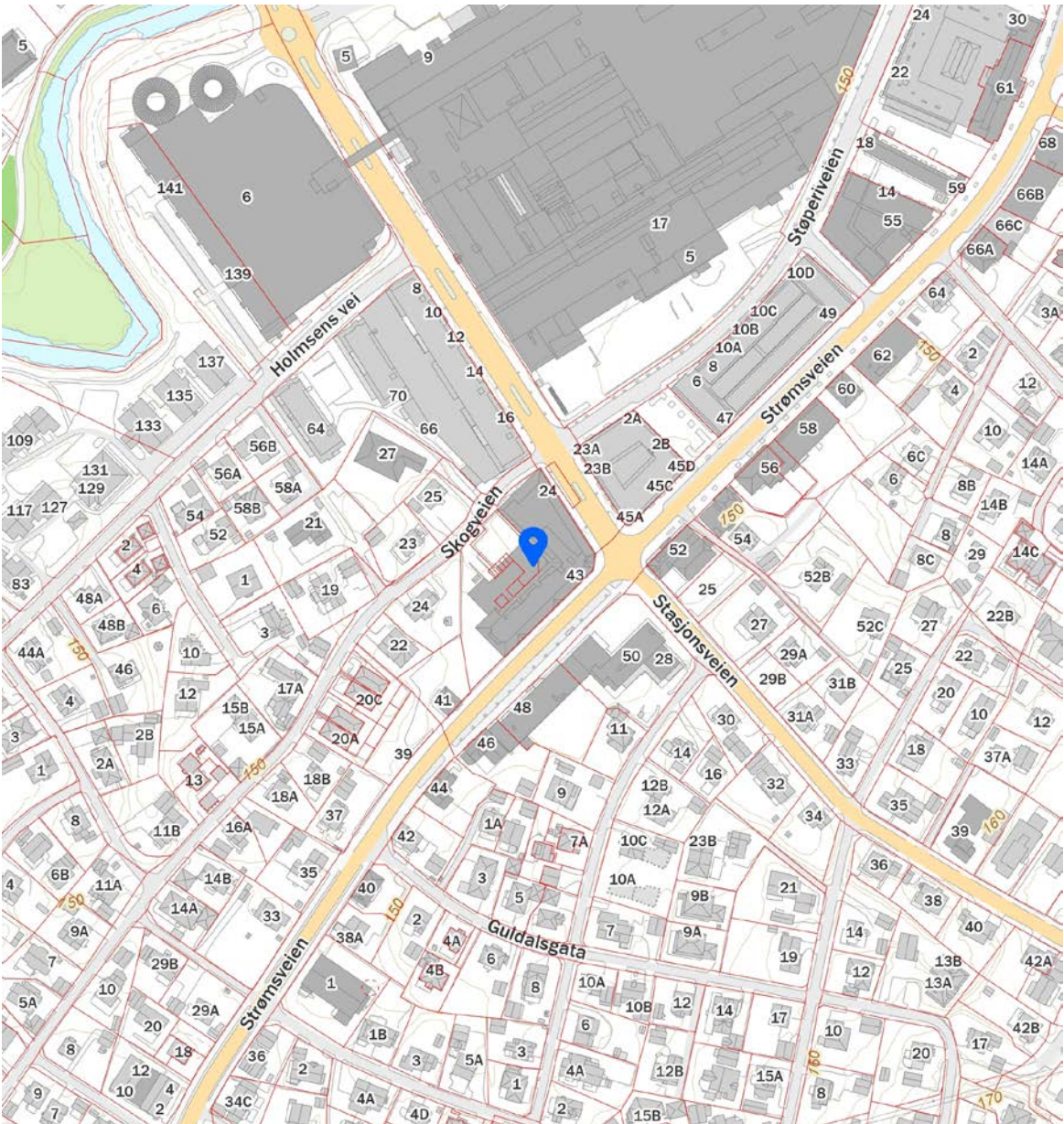
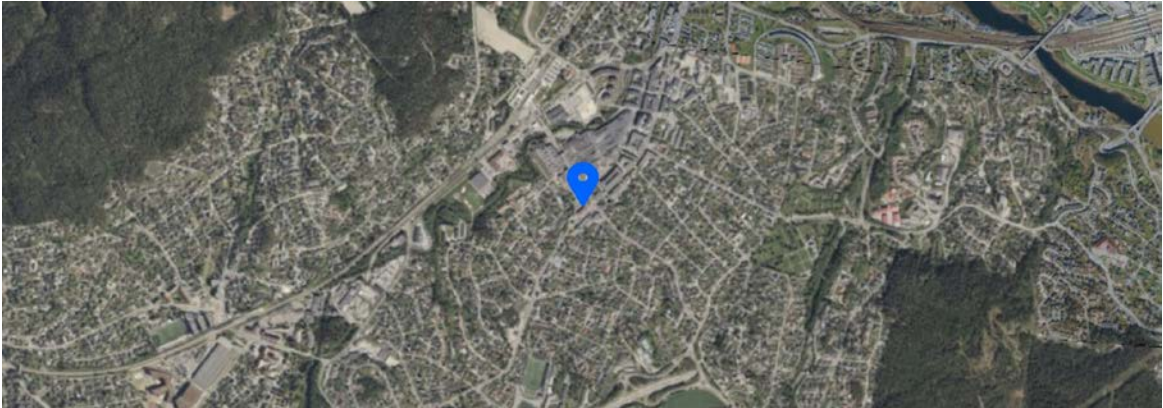


## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



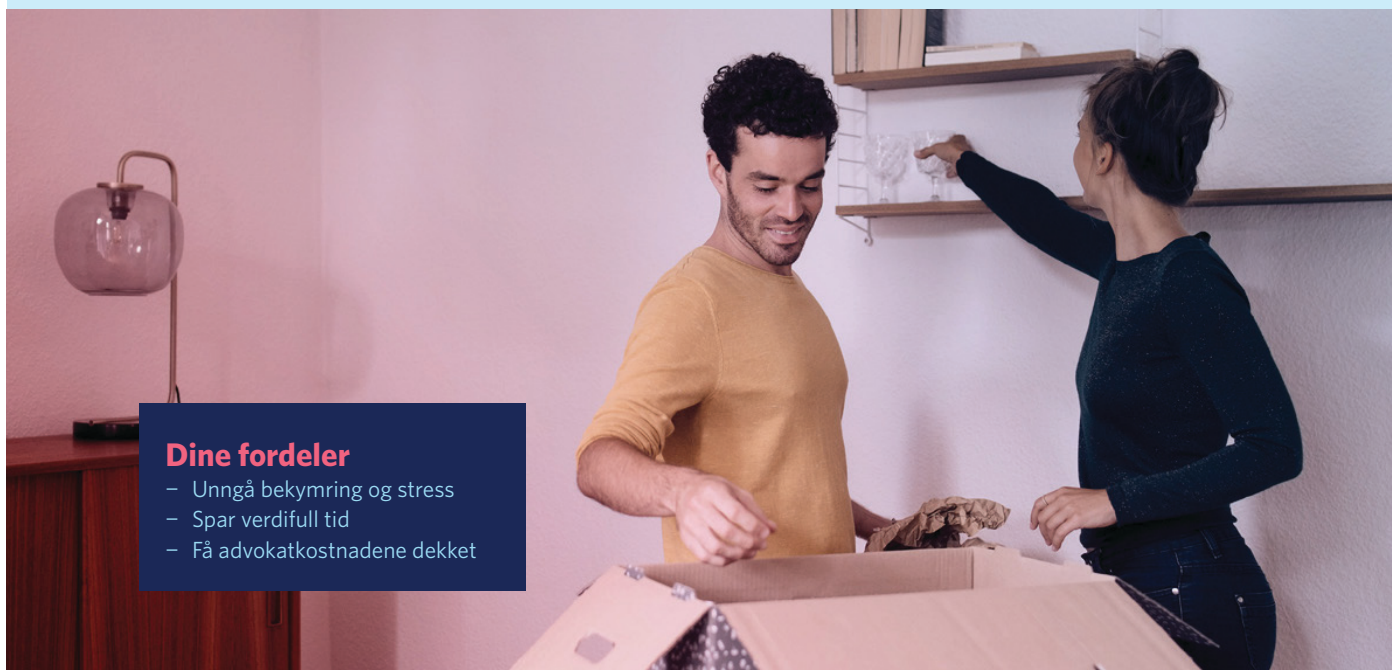
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Eirik Blix  
Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no  
+47 467 65 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Eirik Blix  
eirik.blix@emera.no  
467 65 086

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING