

Strømsveien 43, 2010 STRØMMEN

**4-roms toppleilighet med
2 garasjeplasser, og solrik balkong
mot bakgård.**



aktiv.



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015
E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 90 001,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 601,-
Felleskostn.: Kr 6 121,-
Selger: Tina Leite
Glenn Føyen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 107/110 kvm
Tomtstr.: 3349.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 99
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1204250056

4-roms stilfull
toppleilighet med god
standard.

Velkommen til Strømsveien 43 - en attraktiv og flott toppleilighet beliggende midt i hjertet av Strømmen.
Her har man alt av moderne servicetilbud rett utenfor døren, men med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

4.etasje: Entré/gang, stor og flott stue med åpen kjøkken- og stueløsning, 3 gode soverom, toalettrom, bad og bod.
Leiligheten disponerer én kjellerbod og én loftsbod.

Umiddelbar nærhet til Strømmen storsenter, flere matbutikker, treningssenter, buss-og togstasjon samt skoler i alle trinn og flere barnehager.
Her er det heisadkomst, både fra inngangspartiet og fra garasjekjelleren.
Leiligheten disponerer to garasje plasser i felles anlegg med montert elbil-lader på den ene plassen.
Leiligheten har tilgang på felles takterrasse i tillegg til sin private usjenerte balkong.

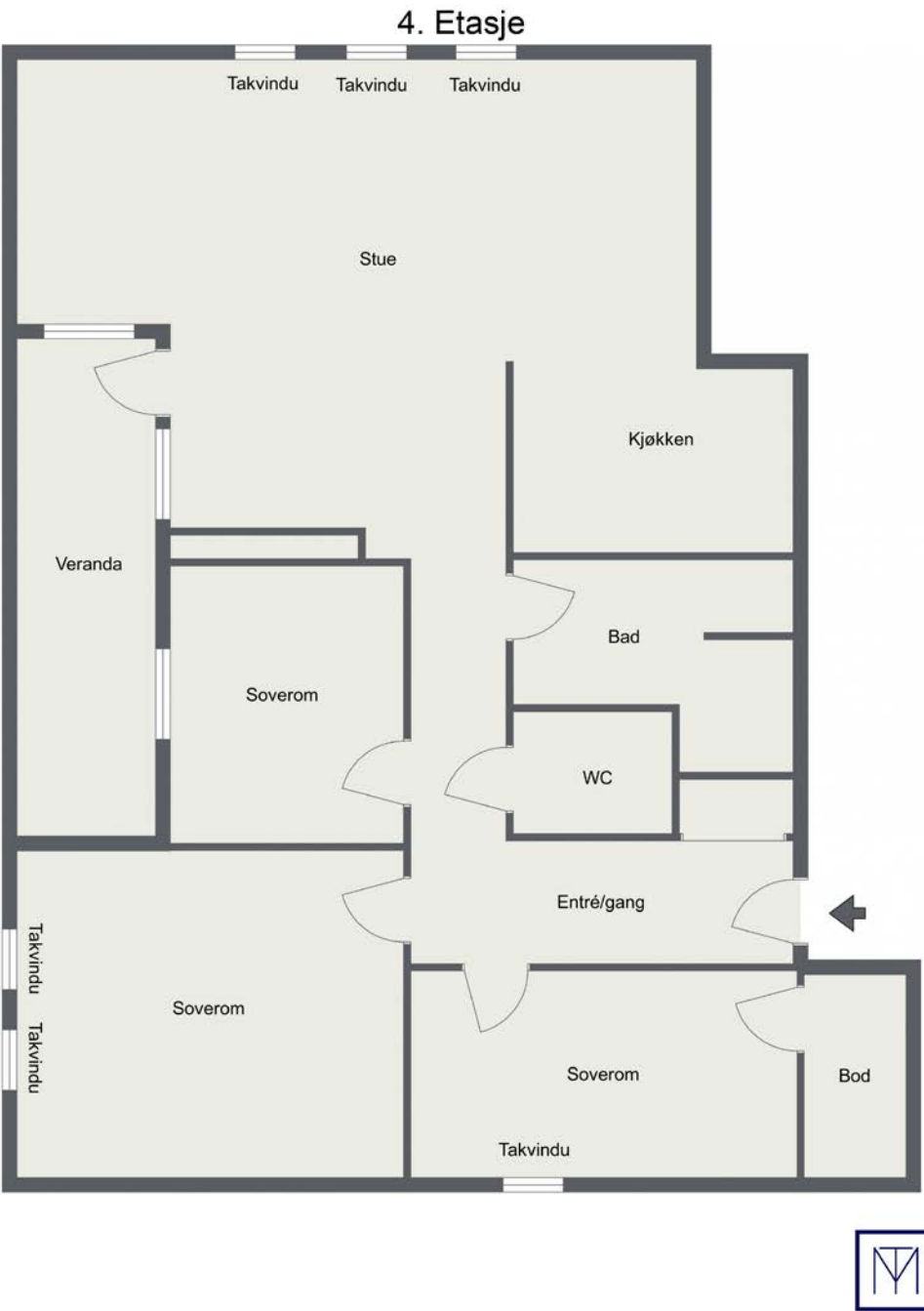


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen5
Egenerklæring28
Tilstandsrapport33
Energiattest90
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99

Om eiendommen

4. etasje



Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 1 m² Kjellerbod4. etasje
BRA-i: 107 m² Entré/gang, soverom 1, bod, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 2 m² Loftbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje
11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3349.6 m²

Beliggenhet

Strømsveien 43 ligger supersentralt til, midt i Strømmen med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon som tog og buss, treningssentre, kulturtilbud samt et rikt utvalg av fasiliteter og moderne servicetilbud.

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur-og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også

nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre, noe som gjør Strømmen til et attraktivt sted å bosette seg. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp.

I 2020 åpnet helårsarenaen SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, tre alpine nedfarter, stolheis, koppeis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 1 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy.

Det er flere dagligvareforretninger i området som for eksempel Meny, Rema 1000, Coop Prix og Kiwi som ligger rett utenfor leiligheten. I tillegg finnes flere små matbutikker utenfor kjede i området. Fra leiligheten er det også umiddelbar nærhet til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter for ytterligere servicetilbud.

Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss- og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er Stasjonsveien og ligger rett utenfor hoveddøren. 7 minutters gange til togstasjonen. Det er også togstasjon på Lillestrøm og Strømmen med forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Lillestrøm stasjon er kun 11 min og til Gardermoen er det 25 min med lokaltog eller 14 min med flytoget. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 4 minutter, 8 minutter til Lørenskog, 17 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Fra leiligheten er det gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Stalsberg ungdomsskole samt nybygde Bråtejordet ungdomsskole som ligger 6 minutter unna med bil. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt Høyskolen i Akershus som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Stort boligbygg i ett sameie oppført i 1999. Leiligheten ligger i 4.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i saltakkonstruksjon tekket med takstein, yttervegger i betong forblendet med teglstein og malt trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

Innvendig

Vegger: Malt gips, fliser og tapet.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

Innhold

4.etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom 1,soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad og bod. Leiligheten disponerer én kjellerbod og én loftsbod.

Standard

Takstmannens vurdering ved TG2:

Bad Overflate vegger og himling

- Det er sprekk/riss og bom (hulrom) under 4 stk fliser i dusjonen. Det er tettet igjen etter gamle veggfester med silikon på enkelte steder.

Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 10mm kravet er 25mm og deler av gulvet har motfall. Gulvfliser går i flukt med dørterskel.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen.

3.1 Andre rom

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overfalte.

Vinduer og ytterdører

Det ene takvinduet på soverom 2 har knekt feste (brakett) og kan ikke lukes helt igjen.

Hjemmelshaver opplyser om at feste skal byttes før

salg.

Vinduer generelt har stedvis små sprekker i karm og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad Tg2.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad Tg2.

Ventilasjon

Strømkoblingsboks til ventilasjonsaggregat er ikke tilstrekkelig festet.

Det anbefales rens av avtrekkskanal.

Avtrekkskanal er provisorisk festet til ventilasjonsaggregat med gaffateip, det anbefales å få dette montert tilstrekkelig med patentbånd. Det mekaniske anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

2 stk biloppstillingsplasser nr. 18 og nr.19 i felles parkeringskjeller. Opplegg for elbillader. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

32270455

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner på enkelte rom, gasspeis på stue og varmekabler på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 861

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 342 340

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 369 359

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

111/6711

Felleskostnader inkluderer

A-konto vann og avløp
Felleskostnader
Stipulerte avdrag
Stipulerte renter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6121

Andel Fellesgjeld

Kr 90 001

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 38 202

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olaussengården

Organisasjonsnummer

987084332

Om sameiet

Sameiet består av 44 seksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner fordelt på 1 bygning med adresse Strømsveien 43, 2010 Strømmen. Sameiet Olaussengården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 084 332, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse: Strømsveien 43, 2010 Strømmen, Gårdsnummer: 77 og bruksnummer: 99.

Styret avholdt 2 styremøter i perioden og behandlet en rekke saker, så som:
- Styret har behandlet regnskapsrapporter for 2023 og overvåket økonomien gjennom året.

- Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett og regulert felleskostnadene for 2024.
- Styret har gjennom den lukkede facebook-gruppen informert om ulike saker og arrangementer.
- Styret har behandlet og fulgt opp forsikringsskader i sameiet.
- Styret har gjennom året fulgt opp inngåtte avtaler og leveranse av eksterne driftstjenester.
- Styrt og gjennomgått, behandlet og besvart innkomne klager og en rekke henvendelser gjennom hele året
- Styret har registret nye seksjonseiere og fulgt opp registrering av utleieforhold.
Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligbanken ASA
Annuitetslån
7,35% rente
12 terminer pr. år
Tot. restgjeld 2 862 200,-
Andel restgjeld 90 001,-
Løpetid 25.10.22-30.10.47

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 99, seksjonsnummer 44 i Lillestrøm kommune.

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

3205/77/99/44:
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

11.03.2025 - Dokumentnr: 276635 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

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

15.06.2000 - Dokumentnr: 9293 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/6711
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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest datert 13.12.2006.
Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinasjonseiendom - bolig/kontor/forretning.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

90 001 (Andel av fellesgjeld)

5 290 001 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)

144 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 601 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 434 501 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 437 301 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Martyna Wozniak

Eiendomsmeglerfullmektig

martyna.wozniak@aktiv.no

Tlf: 966 51 211

Oppdragstaker

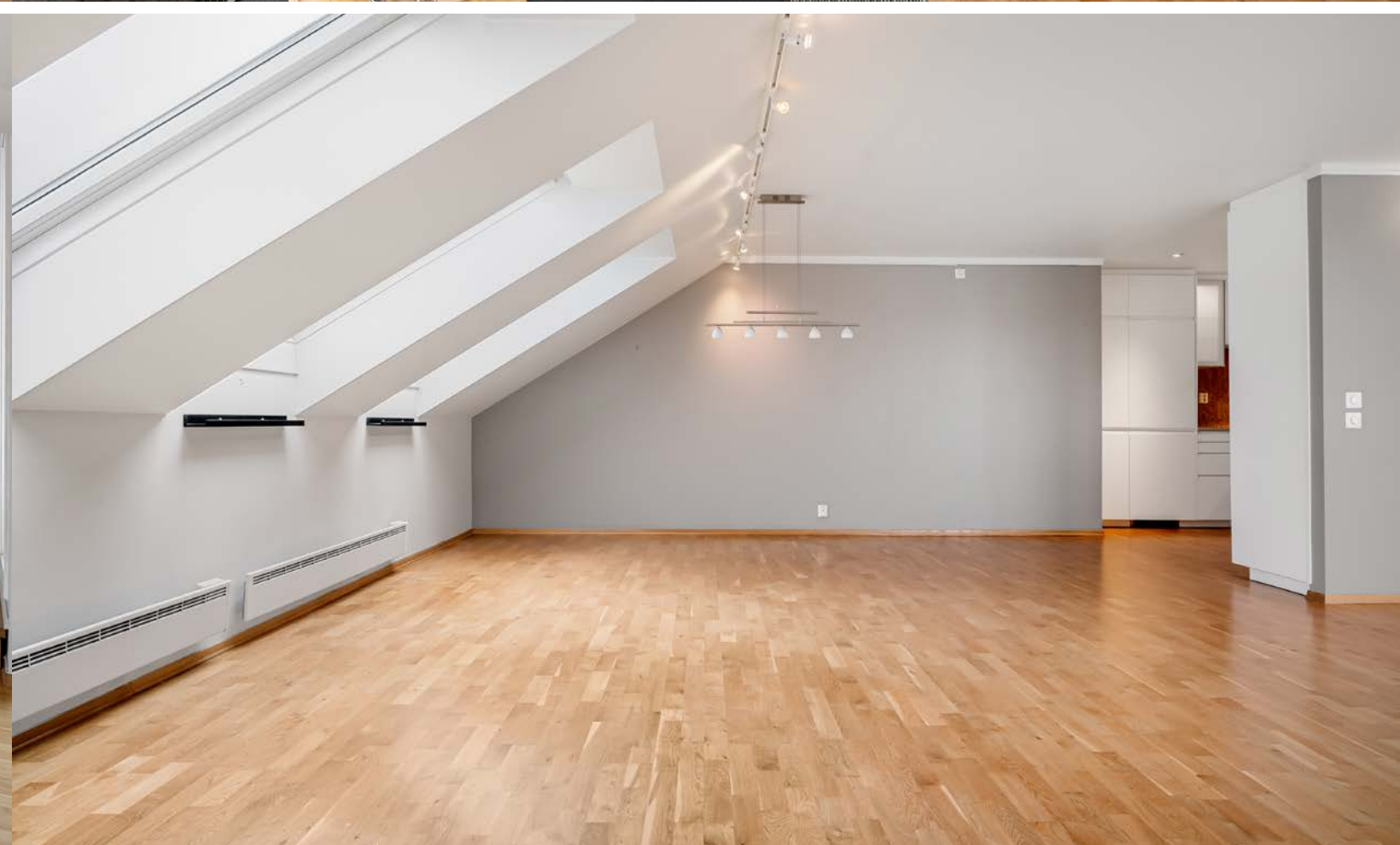
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,

organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

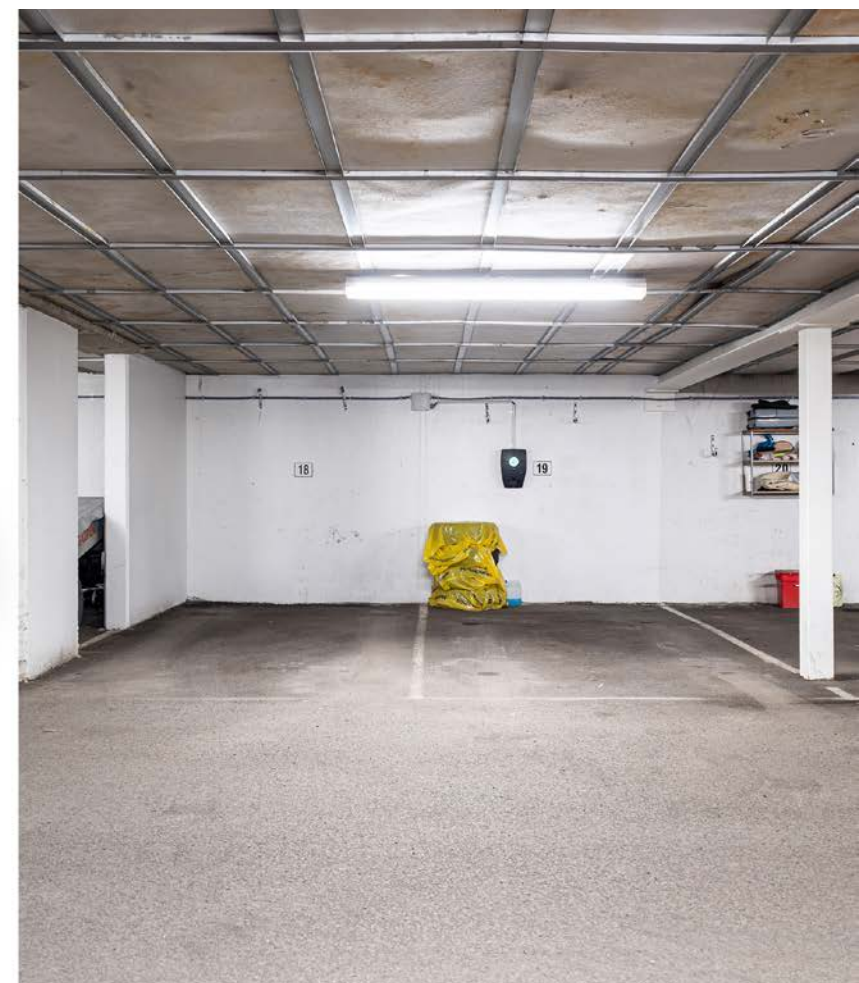
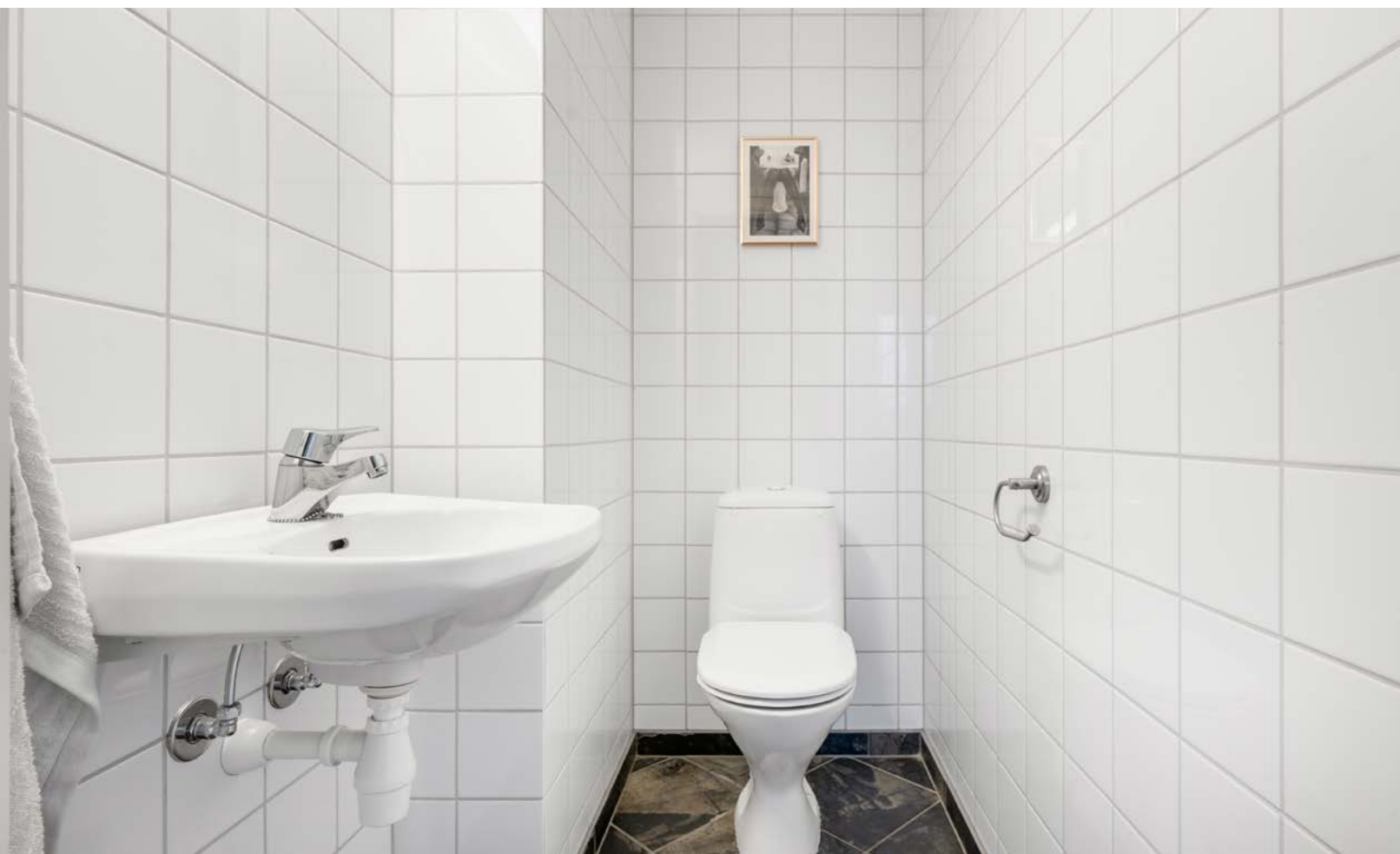
Salgsoppgavedato

24.11.2025











Nabolagsprofil

Strømsveien 43 - Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 33 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
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19 km
	Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ...)	10 min 50 elever, 20 klasser	0.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	11 min 643 elever, 32 klasser	0.9 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	5 min 739 elever, 43 klasser	2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	17 min 389 elever, 16 klasser	1.3 km
Strømmen videregående skole	16 min 515 elever, 45 klasser	1.4 km
Lørenskog videregående skole	5 min 850 elever, 39 klasser	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

	Strømmen Storsenter	2 min
	Strømmen Storsenter P-hus Stasjon...	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

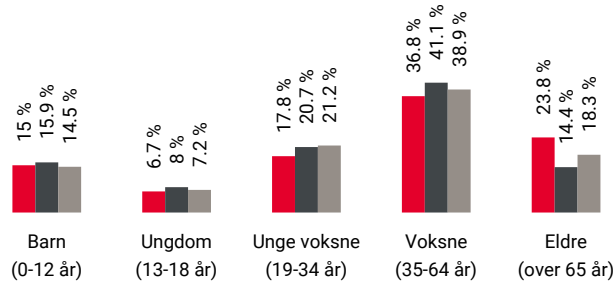


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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)	9 min 183 barn	0.7 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år)	11 min 27 barn	0.9 km
Breidablikk barnehage (1-5 år)	11 min 76 barn	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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
- 

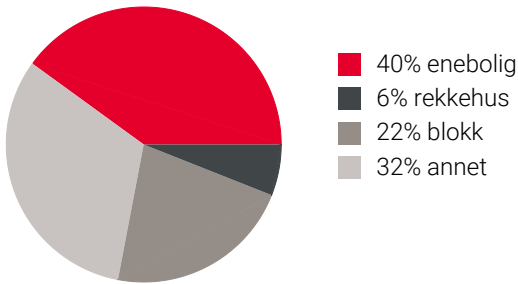
Fresh Fitness Strømmen

2 min 
- 

Just Padel Fjellhamar

4 min 

Boligmasse



«Rolig, med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

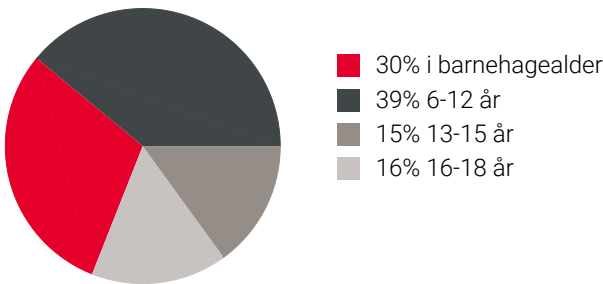
Strømmen Storsenter

3 min 
- 

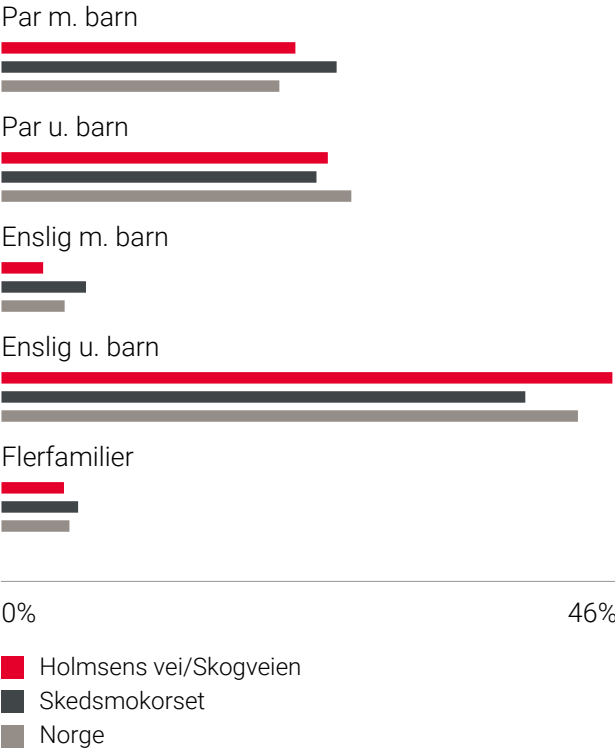
Boots apotek Strømmen

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

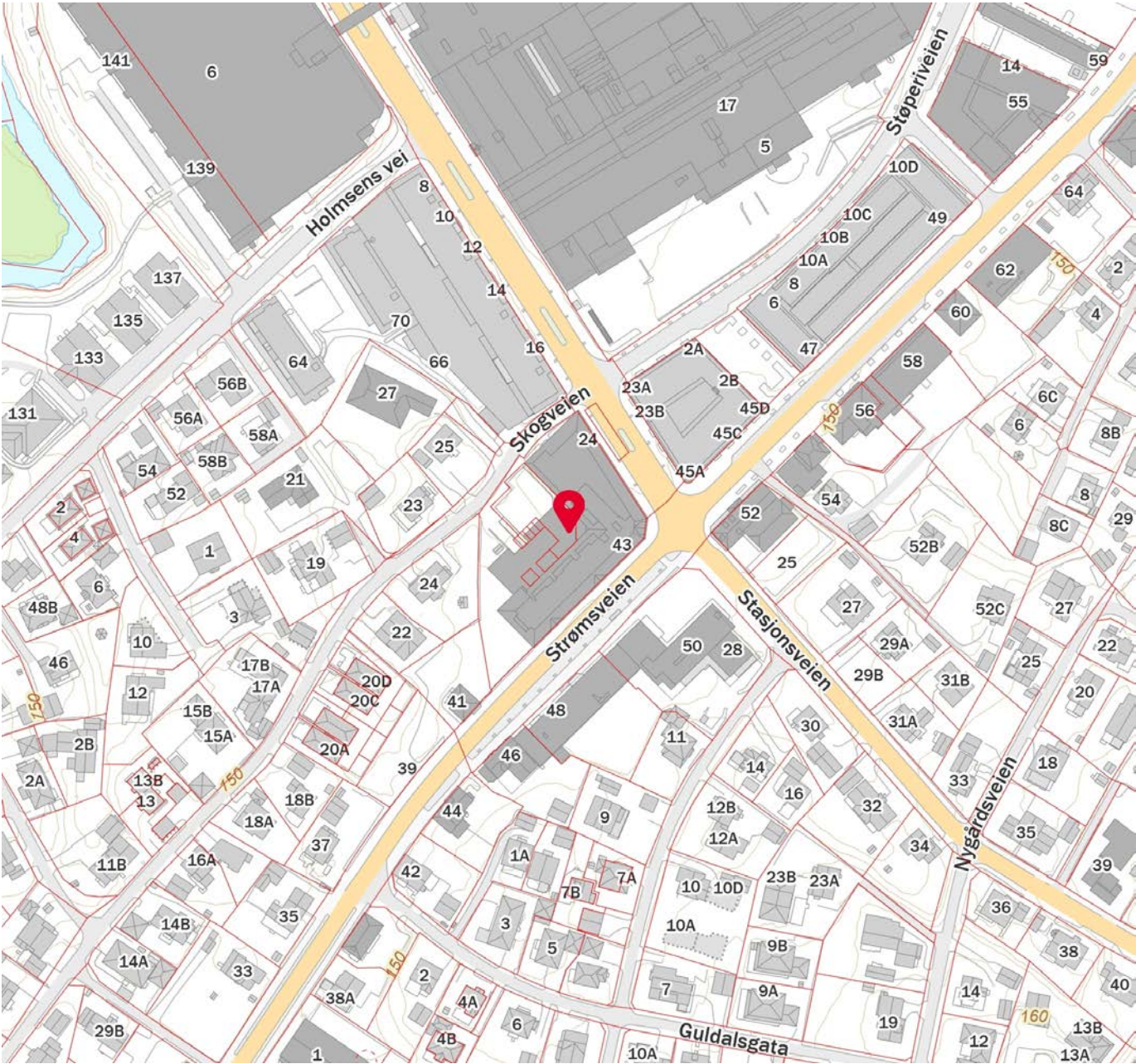
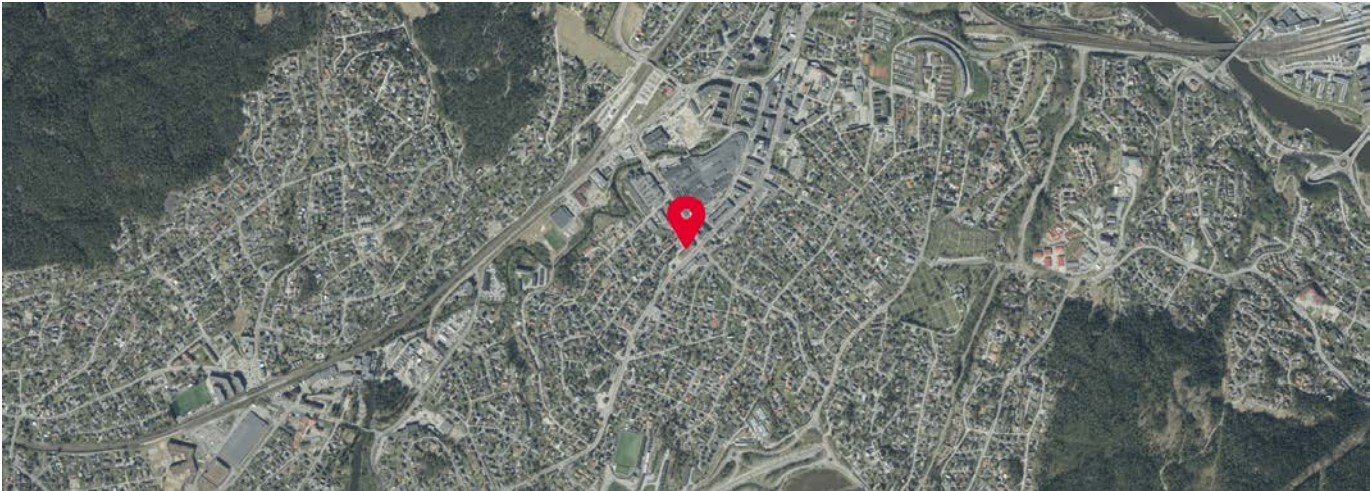


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Lillestrøm

Oppdragsnr.

1204250056

Selger 1 navn

Glenn Føyen

Selger 2 navn

Tina Leite

Gateadresse

Strømsveien 43

Poststed

STRØMMEN

Postnr

2010

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- Nei
- 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
- Beskrivelse
- Ladeboks i garasje
- 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, tømrerarbeid 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
- Nei
- 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
- Initialer selger: GF, TL
- 2
- 29

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1204250056

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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.

Document reference: 1204250056

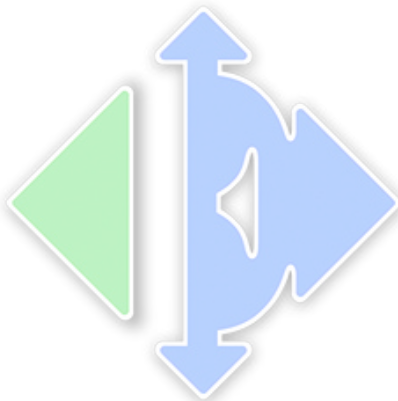
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Føyen	a7e600a6ba96178d5aaeda64e85130af3e41fe8d	10.03.2025 15:05:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Leite	61e0d9ea31cf13801f01b423e2b0c42abaccef43	10.03.2025 14:48:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250056

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Leilighet
Strømsveien 43
2010 Strømmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 21/03/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 107m2.
4.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, soverom 2, toalettrom, bad. soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 3m2.
Underetasje: Kjellerbod.
4.etasje: Loftbod.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 110m2.
Underetasje: Kjellerbod.
4.etasje: Loftbod.
4.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, soverom 2, toalettrom, bad. soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 11m2.
4.etasje: Veranda.

P-rom: 105m2.
4.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad. soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 2m2.
4.etasje: Bod.

Målt takhøyde på soverom og stue fra 0.98m - 2.34m.

4.etasjen har skråhimling, hvorav deler av gulvarealer ikke er måleverdig som skyldes skråtaket.
GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 105m2 + AHL 9m2 = GUA 114m2.
Dette oppgis kun som en tilleggsinformasjon, mindre avvik kan forkomme.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Leiligheten har skråhimling og veggdeling/hjørner vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.
Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Kjellerbod. TGIU
4.etasje: Loftbod. TGIU

2 stk biloppstillingsplasser nr 18 og nr 19 i felles parkeringskjeller. Opplegg for elbillader.

Bod og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 6 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no. Avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner på enkelte rom, gasspeis på stue og varmekabler på bad. TGIU

Hjemmelshavere opplyser om at gasspeis fungerer ikke som den skal og hjemmelshaver skal ha service på gasspeisen før salg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tina Leite

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

21/03/2025


August Magnus

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad antatt fra 2010/2015 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri, svingbar glassdør og glassbyggersteinvegg.
- Servantskap med folierte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 6.2
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1
- Rørstokkskap i tak/himling. Se punkt 6.1

Det er sprekk/riss og bom (hulrom) under 4 stk fliser i dusjsonen. Det er tettet igjen etter gamle veggfester med silikon på enkelte steder. TG2
Ellers fremstår veggfliser og tak/himling i normalt grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 10mm kravet er 25mm og deler av gulvet har motfall. Gulvfliser går i flukt med dørterskel. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2
Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
Ukjent membranløsning. TGIU

Det ble ikke foretatt hull boring da rørgjennomføring går inn til kjøkken og til toalettrom ved hulltaking der kan det skade vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



2. Kjøkken TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vegger: Tapet (korktapet) og malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Tak/himling: Malt gips. Gulv: Parkett.	
Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder: - IKEA Kjøkkeninnredning med hvitmalte fronter og skuffer. - Laminert benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri. - Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. - Mekanisk kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3	
På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik. Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. TG2 Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. TG2	
Vegger, innredning og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1	
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.	
3. Andre Rom	
TG 2 3.1 Andre rom	
Entré/gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, stue, soverom 3:	
Vegger: Malt gips og tapet. Tak/himlinger: Malt gips. Gulv: Parkett.	
Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt, det er noen små merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes ut ifra bruk. TG1	
Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overfalte. TG2	
Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.	
På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1	
Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.	
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.	
©mstr.no	12/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører	
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Takvinduer og vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2005 og fra 2011. Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, det ene takvinduet på soverom 2 har knekt feste (brakett) og kan ikke lukes helt igjen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at feste skal byttes før salg. Vinduer generelt har stedvis små sprekker i karm og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Vinduer fra 2005har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.	
Ytterdør med malte trerammer antatt produsert fra byggeår. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking) Innvendige hvitmalte fyllingsdører antatt produsert fra byggeår. - Malte dørgerikter. - Lakkerte fotlister. - Lakkerte terskler. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker på dør inn til bad og dør inn til toalettrom. TG1	
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
©mstr.no	13/19
www.bmtf.no	



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

TBA:

Veranda på 11m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde på 97cm TGIU

Rekkverks høyden er ikke tilstrekkelig høy, kravet er 1.10m høyt for balkonger/terrasser som er høyere enn 5m. Panelkledning og vinduer har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på toalettrom.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Bereederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 198 L plassert på bad med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999
Det var sist inspisert i 2013
Det var rengjort i ukjent år
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduspalter og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.
Strømkoblingsboks til ventilasjonsaggregat er ikke tilstrekkelig festet.
Det anbefales rens av avtrekkskanal.
Avtrekkskanal er provisorisk festet til ventilasjonsaggregat med gaffateip, det anbefales å få dette montert tilstrekkelig med patentbånd.

Det mekaniske anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.
Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre/gang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser

Hjemmelshavere fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjonen da hjemmelshavere ikke fikk med dette når de kjøpte boligen.

Strømkoblingsboks til ventilasjonsaggregat er ikke tilstrekkelig frestet.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er sprekk/riss og bom (hulrom) under 4 stk fliser i dusjsonen. Det er tettet igjen etter gamle veggfester med silikon på enkelte steder. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 10mm kravet er 25mm og deler av gulvet har motfall. Gulvfliser går i flukt med dørterskel. TG2

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og slitemerker på overfalte. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det ene takvinduet på soverom 2 har knekt feste (brakett) og kan ikke lukes helt igjen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at feste skal byttes før salg. Vinduer generelt har stedvis små sprekker i karm og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor også satt tilstandsgrad TG2.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Strømkoblingsboks til ventilasjonsaggregat er ikke tilstrekkelig festet.

Det anbefales rens av avtrekkskanal.

Avtrekkskanal er provisorisk festet til ventilasjonsaggregat med gaffateip, det anbefales å få dette montert tilstrekkelig med patentbånd.

Det mekaniske anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

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 setter 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. Tørking/lufting av tøy skal kun være på tørkestativ (ikke klessnorer).

Det skal ikke henses 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.

Spisse 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, sigarett sneiper, 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.

Fellesrommet «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.



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.03.25
Vår ref.: 5064 / 44
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	44	Bolignr	H0405
Boligselskap	5064 SAMEIET OLAUSSENGÅRDEN	Etasje	4.etg
Adresse	STRØMSVEIEN 43, 2010 STRØMMEN	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Glenn Føyen, Tina Leite	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 18.03.25: kr 6 456,00 (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	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
A-konto vann og avløp	500	500	500	500	500	500
Felleskostnader	5 274	5 274	5 274	5 274	5 274	5 274
Stipulerte avdrag	133	133	133	133	133	133
Stipulerte renter	549	549	549	549	549	549
Total	6 456	6 456	6 456	6 456	6 456	6 456

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	12	2 862 200	90 001	25.10.22 - 30.10.47

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	12	2 862 200	25.10.22 - 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

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 463 832,00	Andre inntekter	kr 36,00
Formue	kr 38 202,00	Utgifter	kr 6 848,00

Merknader

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

Parkeringsplass nr. 18 og nr. 19 medfølger

Festetomt

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

OLAUSENGÅRDEN (Sist revidert 19. april 2018)

§ 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 seksjonseiernes 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.

Fellessanleggene 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.

Mellom eierne av boligseksjonene fordeles fellesutgiftene etter størrelsen på sameiebrøken.

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 beslattes 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 sameierbrøk.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge 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 karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter, 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 tilstede. 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 tilstede eller representert ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede 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 tilstede 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 opptrer 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 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 besluttet 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 panterett 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 besluttet 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.

Innkalling til ordinært årsmøte 27.05.2025 for SAMEIET OLAUSSENGÅRDEN.

Møtested: Folkets hus, Strømmen
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Innkommen sak fra styret - Forslag til nytt punkt i vedtektene § 3 for fordeling av kostnader til styrehonorar
- Sak 5: Innkommen sak fra styret - Forslag til nytt punkt i vedtektene § 3 fordeling av kostnader til vann og avløp, renovasjon og TV/internett
- Sak 6: Styrehonorar
- Sak 7: Personvalg

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 ★ Styrets innstilling

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret avgir en forenklet årsrapport for 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

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 ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

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 ★ **Styrets innstilling**

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.

**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 henstiller 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 ★ **Styrets innstilling**

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."

Sak 6: Styrehonorar

Årsmøtet fastsetter størrelsen på styrehonorar.

Styret fordeler styrehonoraret internt.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 130 000.

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.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Sajjad Ahmed Khan

Kandidater til **Styremedlem (2 år) bolig**:

- Frank Finstad

Kandidater til **Styremedlem (2 år) næring**:

- Per Wilhelm Johnsen
- Kaja Anker-Rasch

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Lise Kristin Knutsen

Olaussengården Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:		
Styreleder	: Sajjad Khan	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Per W. Johnson	(valgt for Næring)
Styremedlem	: Kaja R. Anker-Rasch	(valgt for Næring)
Styremedlem	: Frank Finstad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Arne Roger Kristiansen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:		
	: Lise Kristin Knutsen	(valgt for 1 år i 2024)
	: Wenche Aas	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:	
	:Elisabeth Grytbak
	:Jonas Knutsen

SELSKAPSINFORMASJON
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.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

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

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

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.

Godkjent av styret, den 28.04.2025.

Se. Olaussengården

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024					
Se. Olaussengården					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 616 135	3 417 720	3 548 000	3 319 046
Annen driftsinntekt	2	334 638	9 330	0	0
Sum driftsinntekter		3 950 773	3 427 050	3 548 000	3 319 046
Kostnader					
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
Sum driftskostnader		2 898 749	3 928 116	3 563 000	3 308 502
Driftsresultat før finansposter		1 052 024	-501 066	-15 000	10 544
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 151	24 306	0	0
Finanskostnad		218 352	212 858	204 000	209 640
Sum finansposter		-217 201	-188 552	-204 000	-209 640
Årsresultat		834 824	-689 618	-219 000	-199 096
Overført udekket tap	9	834 824	-689 618	0	0
Sum disponering		834 824	-689 618	0	0

Balanse 31.12.2024			
Se. Olaussengården			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		83 678	374 912
Kundefordringer		184 096	5 307
Andre fordringer		68 359	0
Sum fordringer		336 133	380 219
Bankinnskudd, kasse o.l.		893 817	821 905
Sum omløpsmidler		1 229 949	1 202 124
SUM EIENDELER		1 229 949	1 202 124

Balanse 31.12.2024			
Se. Olaussengården			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-1 681 220	-2 516 044
Sum egenkapital		-1 681 220	-2 516 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 890 768	2 937 341
Sum langsiktig gjeld		2 890 768	2 937 341
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 041	402 424
Annen kortsiktig gjeld		6 361	378 403
Sum kortsiktig gjeld		20 402	780 828
Sum gjeld		2 911 169	3 718 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 229 949	1 202 124
Se. Olaussengården			
Sajjad Ahmed Khan	Arne Roger Kristiansen	Frank Finstad	
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	
Per Wilhelm Johnsen	Kaja Brandrud Anker-Rasch		
Styremedlem	Styremedlem		

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 947 900	2 317 716	1 950 000	2 012 526
3601	Felleskostnader næring	1 168 363	1 100 004	1 100 000	800 000
3603	Stipulerte renter	203 964	0	48 000	209 640
3604	Stipulerte avdrag	49 908	0	204 000	50 880
3619	Kommunale avgifter	246 000	0	246 000	246 000
Sum felleskostnader		3 616 135	3 417 720	3 548 000	3 319 046

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	324 768	400	0	0
El bil/ladeanlegg	9 870	8 930	0	0
Sum andre driftsinntekter	334 638	9 330	0	0

Andre inntekter gjelder viderefakturering for installasjon av vannmålere og inspeksjon av luker. Det er også to kreditnotaer fra Olaussengården Seksjoner AS for viderefakturerte kostnader fra Intec Pumper AS.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	113 000 15 933	105 000 14 805	100 000 16 000	113 000 15 999
Sum lønnskostnader	128 933	119 805	116 000	128 999

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 938	4 875	7 000	6 000
Forretningsførerhonorar	80 667	73 864	85 000	112 310
Andre forvaltningstjenester	2 930	0	0	5 000
Sum konsulentttjenester	88 535	78 739	92 000	123 310

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 738	436 336	20 000	50 000
Vedlikehold VVS	12 800	264 361	20 000	15 000
Vedlikehold elektro	6 332	5 950	22 000	15 000
Vedlikehold heis	15 722	203 803	20 000	39 999
Vedlikehold garasjer	0	3 077	0	6 000
Vedlikehold brannsikring	2 783	8 199	0	9 999
Egenandel forsikringsskader	0	0	11 000	12 000
Sum vedlikeholdskostnader	43 374	921 725	93 000	147 998

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	764 758	717 573	1 400 000	920 000
Eiendomsskatt	0	2 054	0	0
Festeavgift	1 185 990	1 134 184	1 167 000	1 237 796
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 950 748	1 853 811	2 567 000	2 157 796

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	144 435	129 000	44 000	146 000
Renholdstjenester	0	0	89 000	5 000
Sum driftskostnader	144 435	129 000	133 000	151 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader grendehus	0	160 199	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	4 000	0
Verktøy og redskaper	699	0	0	999
Nøkler, låser og skilt	0	2 615	4 000	5 000
Lisenser/software	0	17 474	0	0
Generalforsamling/årsmøte	10 072	7 844	6 000	11 000
Velferds kostnader	360	0	0	0
Øredifferanser	-12	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 400
Sum andre driftskostnader	13 519	190 531	17 000	19 399

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 516 044	-1 826 426
Tilført til/fra EK fra årets resultat	834 824	-689 618
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 681 220	-2 516 044
Udekket tap 31.12	-1 681 220	-2 516 044
Sum egenkapital 31.12	-1 681 220	-2 516 044

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,35%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	3 500 000	
Nedbetalt tidligere	562 659	
Nedbetalt i år	46 573	
Lånesaldo 31.12		2 890 768
Beregnet innfrielsesdato: 25.10.2047		
Sum langsiktig gjeld		2 890 768

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	421 297	1 664 822
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	834 824	-689 618
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-46 573	-553 907
B. Årets endring i arbeidskapital	788 251	-1 243 525
C. Arbeidskapital 31.12	1 209 548	421 297
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 229 949	1 202 124
- Kortsiktig gjeld	20 402	780 828
= Arbeidskapital 31.12	1 209 548	421 297

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, 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 tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 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 befarng mellom Leietaker og Utleier for å avklare eventuelle skader på parkeringsplassene.

Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiers 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

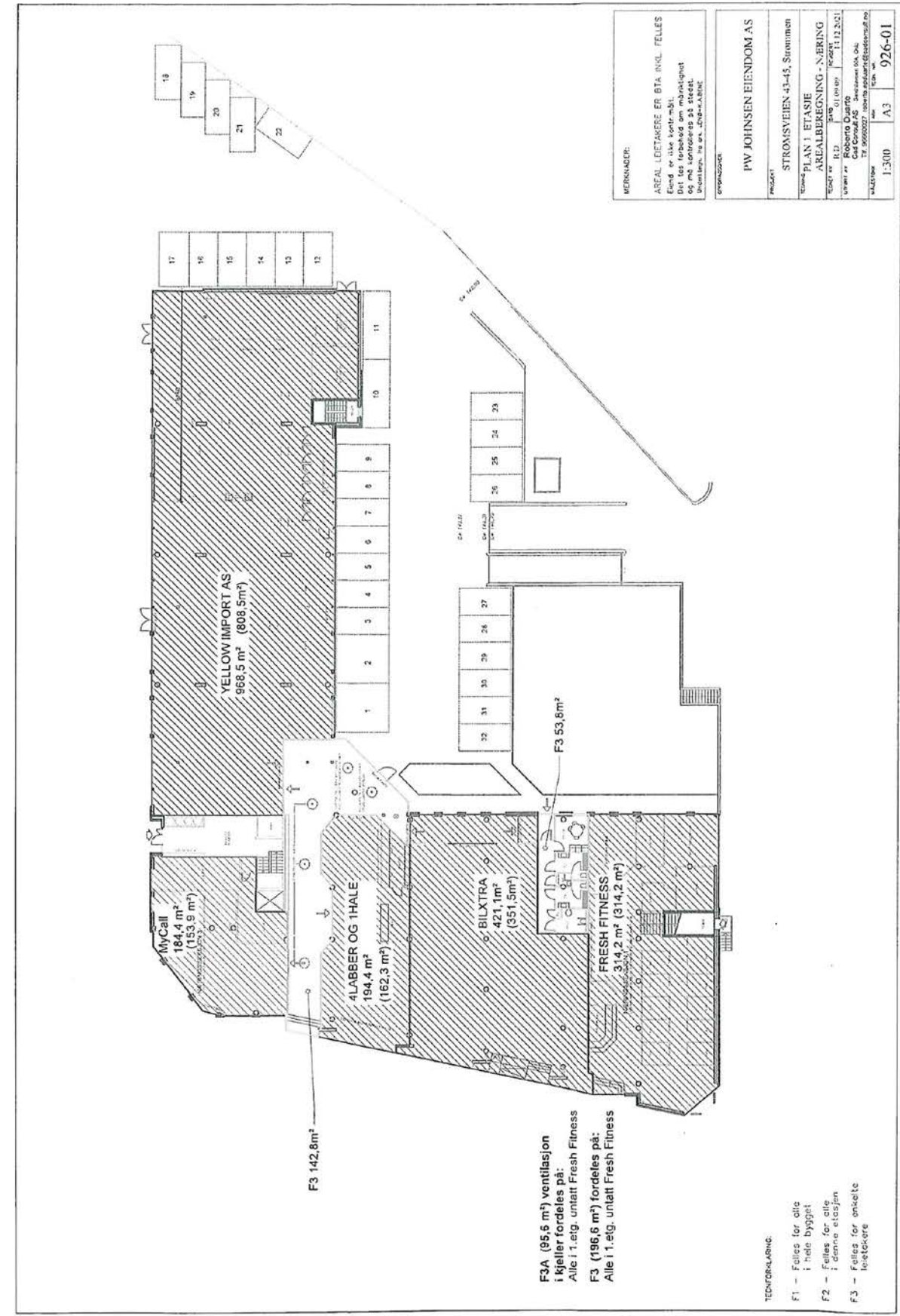
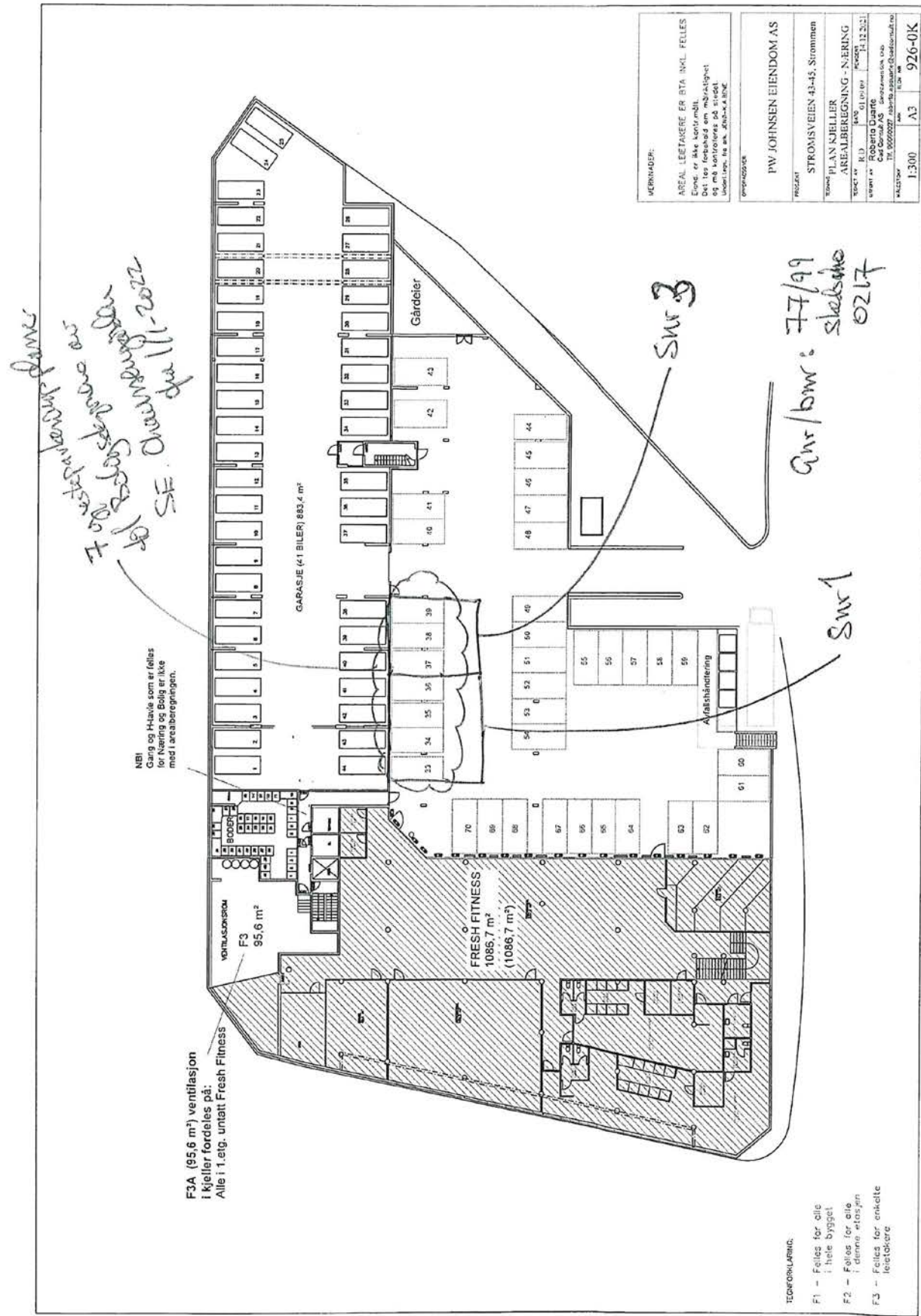
Per W. Johnsen
Daglig leder

Leietaker:

Boligseksjonene
v/Sameiet Olaussengården AS
v/ Bori BBL

Sajjad A Khan
Sajjad Ahmed Khan
Styreleder

Vedlegg: Arealtegninger





LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Vår ref.:
BYGG-21/00688-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.02.2022

Strømsveien 43, ferdigattest for plassering av avfallsbrønner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 77 / 99 / 0 / 1
Ansvarlig søker: LIE ØYEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SE. OLAUSSENGÅRDEN
Tiltaket gjelder: Plassering av avfallsbrønner
Grad av utnytting: Ingen endring

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for plassering av avfallsbrønner.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for plassering av avfallsbrønner mottatt 02.02.2022.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 28.06.2021. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

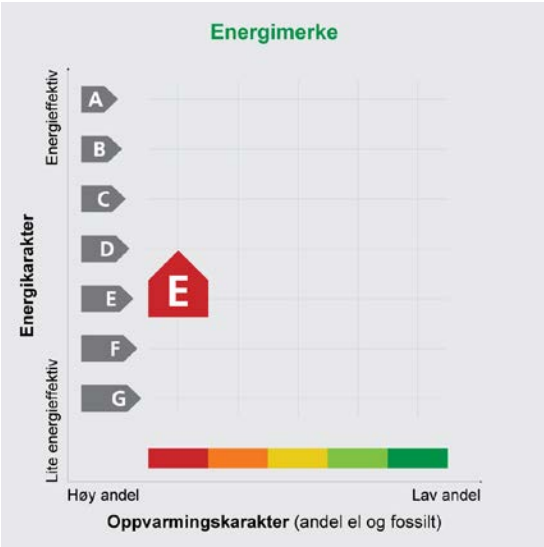
Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Kornel Wojciechowski
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SE. OLAUSSENGÅRDEN

Adresse	Strømsveien 43
Postnr	2010
Sted	STRØMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	99
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	150954339
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2020-1091725
Dato	28.01.2020



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 99, Seksjonsnr 44	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	802 Stalsberg 2
Veiadresse:	Strømsveien 43, gatenr 13800	Valgkrets:	9 Strømmen
(fra bruksenhet)	2010 Strømmen	Kirkesogn:	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.05.2000	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	111/6 711
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 349,6 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

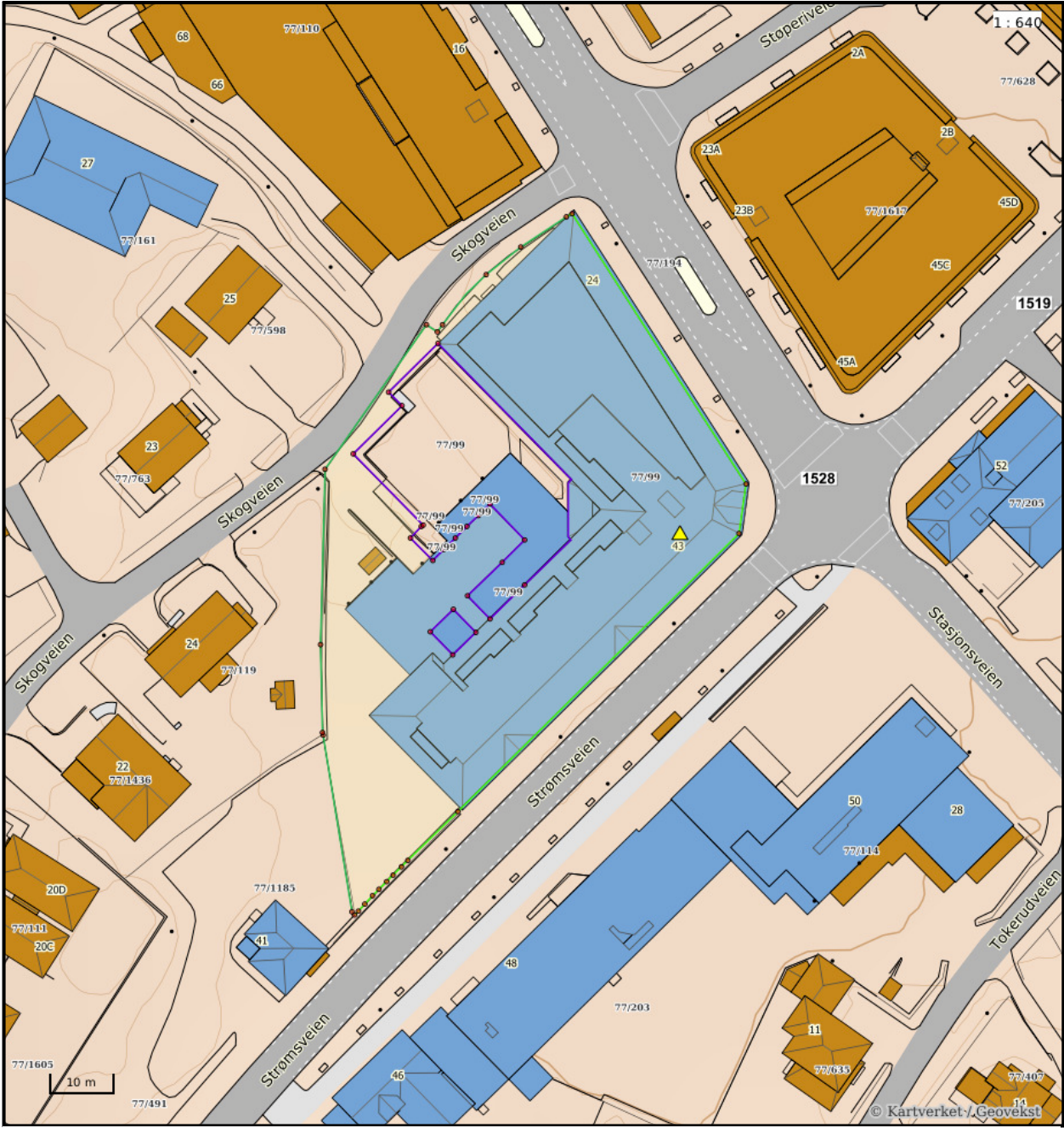
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Annen forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Strømsveien 43	H0405	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:	2 071,0	Rammetillatelse:	08.12.1998				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 232,0	Igangset.till.:	29.01.1999				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	4 026,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	8 258,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	31.08.1999				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	41				
Bygningsnr:	150954339			Antall etasjer:	5				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				2 143,0	2 143,0			2 357,0	2 357,0
H01				1 883,0	1 883,0			2 071,0	2 071,0
H02	18		1 741,0		1 741,0		1 915,0		1 915,0
H03	18		1 741,0		1 741,0		1 915,0		1 915,0
H04	5		750,0		750,0		825,0		825,0
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn				Tidfesting		
		231 10 133	Forretn.Gård, Strømsv. 45, Åsheim, Stalsberg , Strømmen				1900-1924		
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:		Kolonialforretning/landhandel med alle vareslag							
Tilbygg/ombygging:		Mulignes bygd i flere trinn							

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



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

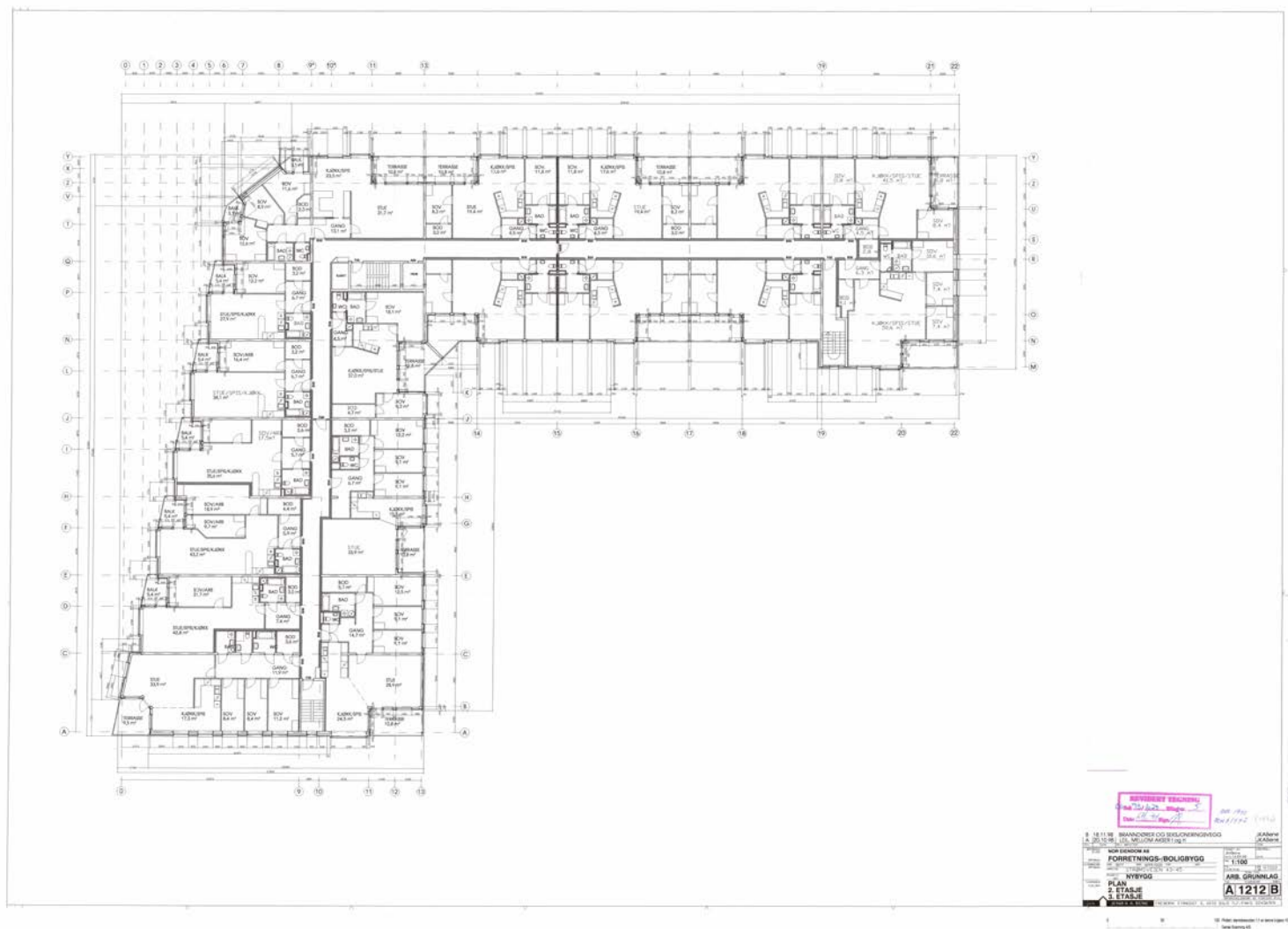
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strømsveien 43
2010 STRØMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre