



# aktiv.

Strømsveien 79C, 2010 STRØMMEN

**Velholdt 2-roms andelsleilighet i  
3.etasje. Balkong på 8 kvm.  
Hyggelig nabolag! IN-ordning.  
Mulighet for leie av p-plass.**



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 2 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 857 016,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 458 366,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 654,-  
**Selger:** Sonja Wictoria Johansen  
Torbjørn Johansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 50/55 kvm  
**Tomtstr.:** 632.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 350  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1204250134

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling ved Iris Asak ønsker velkommen til Strømsveien 79C! Dette er en velholdt 2-roms andelsleilighet i byggets 3.etasje, beliggende midt i hjertet av Strømmen. Fra eiendommen har man kort vei til offentlig transport, Strømmen storsenter, treningssenter og fine turmuligheter.

Leiligheten har en fin planløsning og inneholder entré, en lys og innbydende stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom, flislagt bad og en innvendig bod. For ytterligere lagring disponerer man en kjellerbod.

Kort fortalt:

- 2-roms leilighet i 3. etasje
- Østvendt balkong på 8 kvm
- Bod i kjeller
- Heis
- Mulighet for leie av parkering i felles anlegg, dersom ledige plasser
- IN-ordning og ingen forkjøpsrett

Velkommen!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 32 |
| Egenerklæring .....     | 49 |
| Budskjema .....         | 85 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i felles kjeller

3. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

632.7 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Strømsveien 79C 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, koppheis 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.

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**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong og reisverk

utvendig fasade kledd med panel og betongflater.

Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.

Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m<sup>2</sup>. Betongdekke.

Rekkverkshøyde på 112 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

#### Innvendig

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis avvik.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Tidligere eier har informert styret om at det drypper fra terrassen over. Når det regner så drypper det en del ned på denne balkongen. Det har vært bekymring for vanninntrengning/skade på utvendig panel/ borettslagets eiendom. Det opplyses om at kjøkkenviften skal byttes for selgers regning, ca september/oktober 2025.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med mbistand av teknisk sakkyndig.

#### **Innhold**

3.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod

Felles kjeller: Bod

#### **Standard**

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis bruksslitasje på vegger. Stedvis synlige avvik på gulv og laminatskjøter.

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder snart over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Våtrom > 3. Etasje/3. plan > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### **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**

Det finnes garasje i borettslaget. Styret fordeler plasser etter ventelisteprinsippet. Prisen pr. mnd. er p.t. kr 750,- pr. måned.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

14483424

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Gulvvarme i bad.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 600 000

### **Info kommunale avgifter**



Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 920 257

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 681 029

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Bredbånd/Kabel-TV kr. 492,00,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 2 364,00,-

Renter IN lån kr. 4798,00,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 654

**Andel Fellesgjeld**

Kr 857 016

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Lånet er avdragsfritt frem til januar 2027.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapet låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer, også for de andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Lånene kan innløses etter avtale med forretningsfører 1.1. og 1.7. hvert år.

**Andel fellesformue**

Kr 23 292

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

991706046

**Andelsnummer**

21

**Om borettslaget**

Strømmen Residens Borettslag består av 38 andeler og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991706046 og ligger i Lillestrøm kommune.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Borettslagets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Av årsmeldingen 2024 fremgår følgende:

Vi har jobbet med økonomien som har vært trang, mye av dette skyldes økningene i de kommunale avgiftene de siste årene. Vi har, etter beste økonomiske evne, tatt tak i problemer med det elektriske i fellesarealer samt litt diverse problemer med verandadører osv. Vi har også hatt flere vannlekkasjer det siste året fra

varmtvannsberedere. Dette koster mye tid og en hel del penger.

HMS. Vi har oppgradert og vedlikeholdt ledelys i forbindelse med brannvarslingsanlegget. Vi har nå nettopp gjennomført en kontroll av ventilasjonsanlegget. Dette er en stor og omfattende jobb som er viktig for både bomiljø og brannsikkerhet.

Avslutningsvis vil styreleder (Thomas) i år takke alle beboerne i borettslaget for at dere er hyggelige og at det er så lite problemer og konflikter i borettslaget. Dere er fantastiske, og det er en ære å få lov å være leder her.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

IN-lån i Sparebank 1

Lånnr. 9001 83 77070

Annuitetslån med flytende rente 6,300% p.a.

Effektiv rente 6,450% pa.

Lånet er avdragsfritt til januar 2027.

Restgjeld pr. 01.09.25 er kr 22 066 590,-.

Lånet innfris i 2049.

IN-lån i Sparebank 1

Lånnr. 9001.83.77100 tatt opp ved kjøp av garasjeanlegg

Annuitetslån med rente 6,30 % p.a., effektiv rente 6,480% pa.

Restgjeld pr. 01.09.25 er kr 1 519 287,-.

Andelseieren må gi beskjed til forretningsføreren minst 2 måneder før fristen.

Lånet innfris i 2041.

Dette lånet er innfridd av andelen i 2016.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskapet, som viser et overskudd på 322.011 kroner og en egenkapital på 51.370.344 kroner, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Enqvist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 350, seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 21 i STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG med orgnr. 991706046

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/77/350/1:

30.08.1974 - Dokumentnr: 5042 - Erklæring/avtale

legge og ha liggende spillvannsledning over d.e.

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1997 - Dokumentnr: 18141 - Bestemmelse iflg. skjøte

FELLES ADKOMSTRETT.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2006 - Dokumentnr: 117994 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1527

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2009 - Dokumentnr: 410479 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:350

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2017 - Dokumentnr: 269572 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:351 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:588

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1702

Bestemmelse om rett til påkobling og bruk av eksisterende dokkingpunkt for søppelsuganlegg

Bestemmelse om rett til å opparbeide og vedlikeholde rør for felles søppelsuganlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.11.2011 - Dokumentnr: 989967 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 50352/61503

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for "Nye bygg og anlegg - frittliggende boligbygg med næringslokaler" datert 02.01.2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Borettslaget har privat adkomstvei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forr./kontor.



Gjeldene reguleringsplaner:

ID: 400/05 Reguleringsbestemmelser for Kvartalet som avgrenses av Støperiveien, felles avkjørsel og Strømsveien - Strømmen, Skedsmo kommune.

ID: 502\_2012 Reguleringsbestemmelser for del av FV159 Sagbruksveien, Støperiveien og adkomst til Strømmen storsenter.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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**

2 600 000 (Prisantydning)

---

857 016 (Andel av fellesgjeld)

---

3 457 016 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 458 366 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 466 266 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 469 066 (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 1 350

**Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**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](http://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.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende

eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglere vederlag**

42 000 Provisjon  
6 000 Garantipremie/inneståelse  
5 500 Kommunale opplysninger  
27 500 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
5 500 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger / overtagelse per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

**Ansvarlig megler**

Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no  
Tlf: 975 98 015

**Ansvarlig megler bistås av**

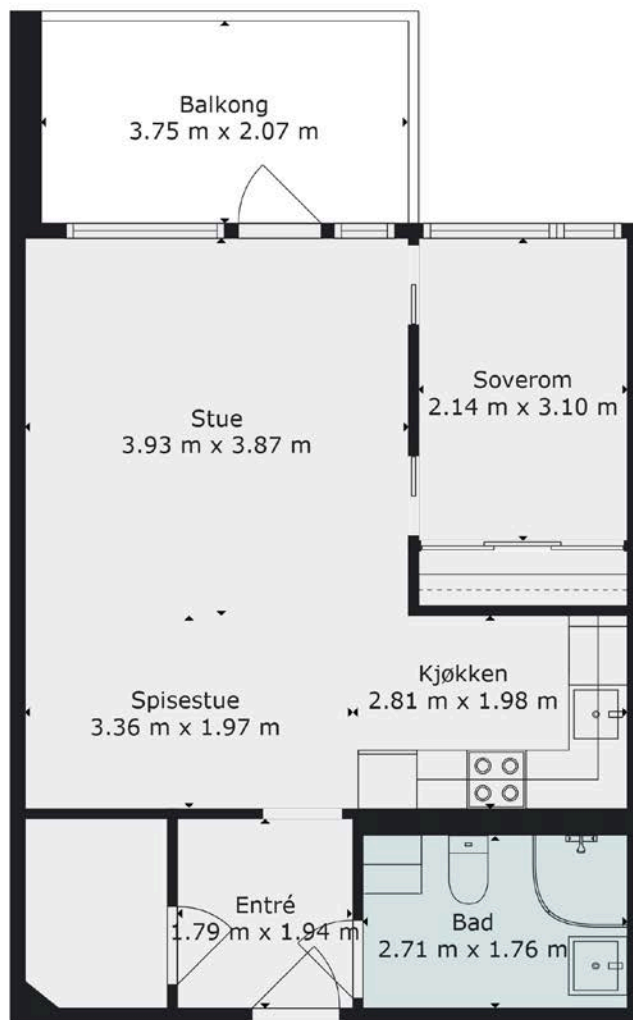
Iris Therese Asak  
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF  
iris.asak@aktiv.no  
Tlf: 975 98 015

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

11.09.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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









DIGITALT MØBLERT



DIGITALT MØBLERT





DIGITALT MØBLERT



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



OBS: DIGITALT MØBLERT















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Strømsveien 79C - Nabolaget Strømmen - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Sagdalen skole<br>Linje 100, 110 | 1 min<br>0.1 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1     | 9 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>19 km |
| Oslo Gardermoen                  | 28 min          |

## Skoler

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Sagdalen skole (1-7 kl.)<br>643 elever, 32 klasser                   | 3 min<br>0.2 km  |
| Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 ...<br>50 elever, 20 klasser | 3 min<br>0.3 km  |
| Skjetten skole (1-7 kl.)<br>739 elever, 43 klasser                   | 23 min<br>1.9 km |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)<br>389 elever, 16 klasser               | 14 min<br>1.2 km |
| Stav skole (8-10 kl.)<br>423 elever, 16 klasser                      | 5 min<br>2.4 km  |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser                | 9 min<br>0.7 km  |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser              | 7 min<br>2.9 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

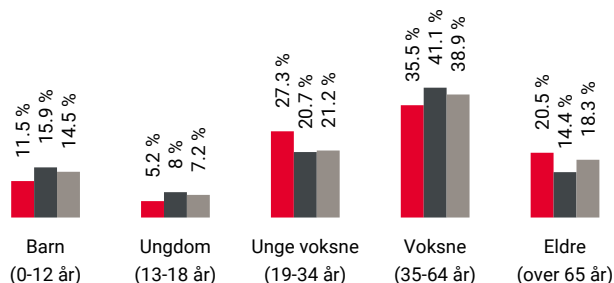
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Noahs Ark barnehage (1-5 år)<br>27 barn          | 3 min<br>0.2 km |
| Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...<br>87 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Hagan barnehage (1-5 år)<br>54 barn              | 12 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Strømmen<br>Post i butikk | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Strømmen                        | 6 min           |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog



### Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



### Støynivået

Lite støynivå 81/100



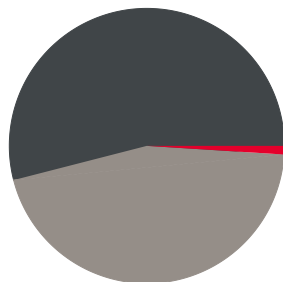
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Sagdalen barneskole     | 2 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.1 km |   |
| ⚽ Stalsberg skole         | 6 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |   |
| 🏊 Fresh Fitness Strømmen  | 8 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Lillestrøm         | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse

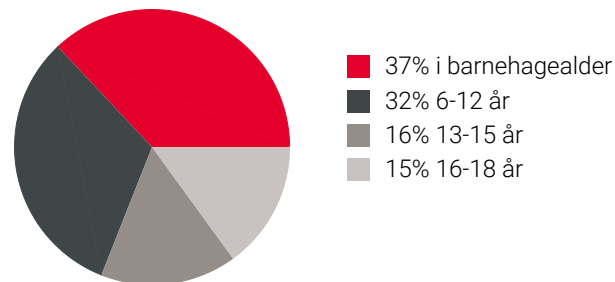


- 1% enebolig
- 54% blokk
- 45% annet

## Varer/Tjenester

|                        |       |   |
|------------------------|-------|---|
| 📦 Strømmen Storsenter  | 7 min | 🚶 |
| 📦 Ditt Apotek Strømmen | 7 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



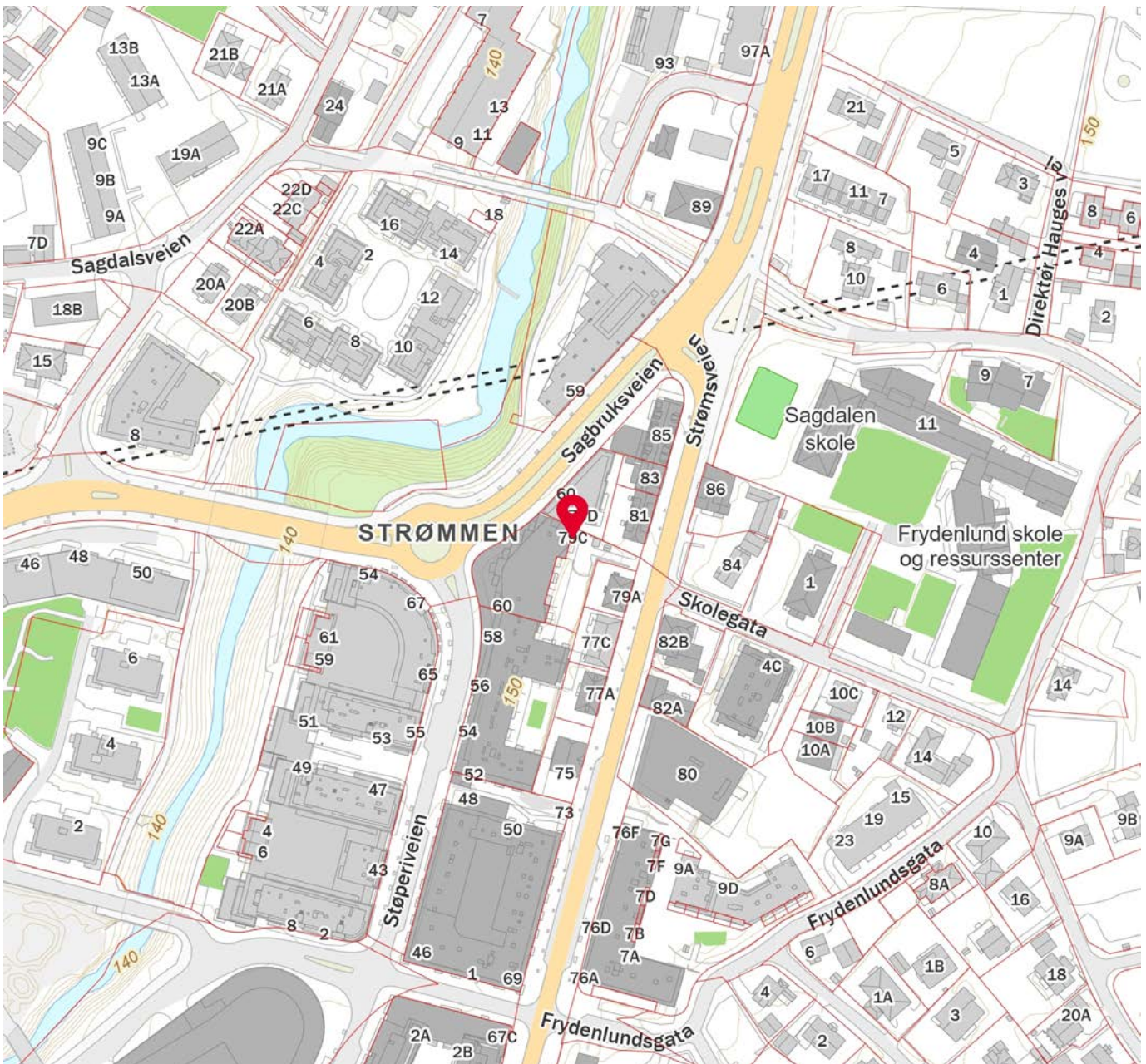
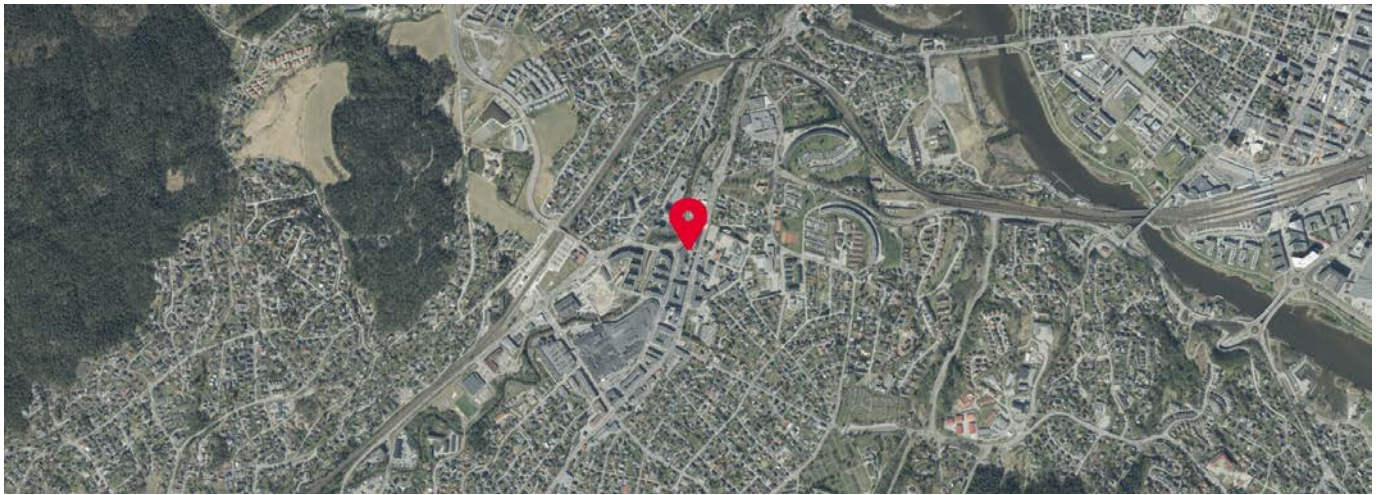
0% 46%

- Strømmen
- Skedsmokorset
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Strømsveien 79 C, 2010 STRØMMEN  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 77, bnr. 350  
 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 19291-2258

Referansenummer: PG6817

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2007, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Ingen var tilstede på befaringsdagen. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 3. etasje/3. Plan. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong og reisverk utvendig fasade kledd med panel og betongflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikk malt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverkshøyde på 112 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis avvik.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikk malt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Kabinbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til

ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da badet er av type kabinbad. Det ble ikke påvist unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen, men underliggende avvik kan heller ikke utelukkes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

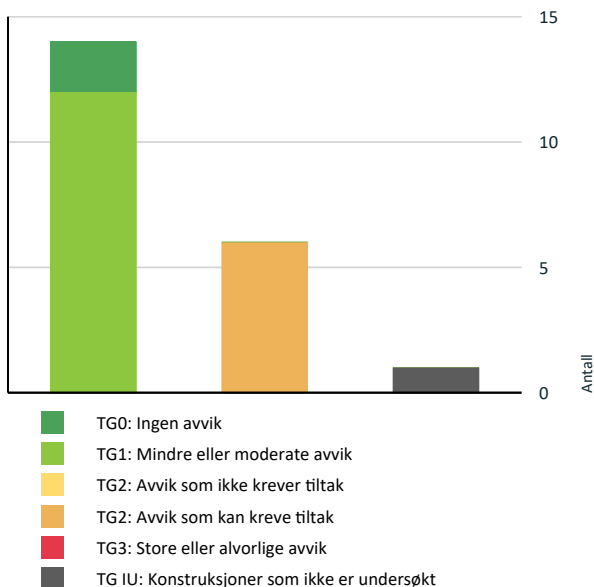
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje/3. plan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje/3. plan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje/3. plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen.

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

-  **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  -  Våtrom > 3. Etasje/3. plan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  -  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  -  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverkshøyde på 112 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Laminat. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje dog stedvis avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis bruksslitasje på vegger. Stedvis synlige avvik på gulv og laminatskjøter.

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

### TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## VÅTROM

### 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

#### Generell

Kabinbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

### 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

### 3. ETASJE/3. PLAN > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Fornyse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

## 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

## 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

## 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE/3. PLAN > BAD

## 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av type kabinbad. Det ble ikke påvist unormale høye fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen, men underliggende avvik kan heller ikke utelukkes.

## KJØKKEN

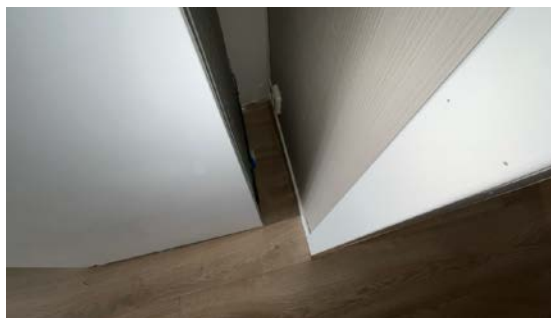
## 3. ETASJE/3. PLAN > KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

## 3. ETASJE/3. PLAN > KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

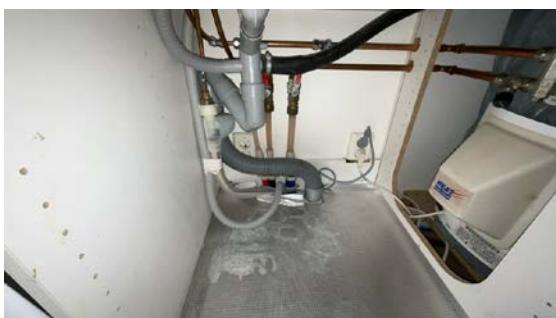
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

## TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

### Vurdering av avvik:

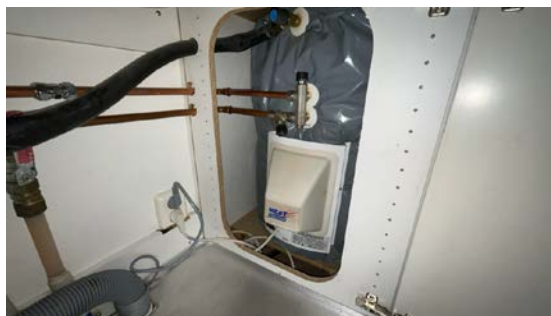
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent Leiligheten selges via. fullmektig og har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent** Leiligheten selges med fullmektig og har ikke selv bodd i leiligheten. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

**Nei** Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder snart over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

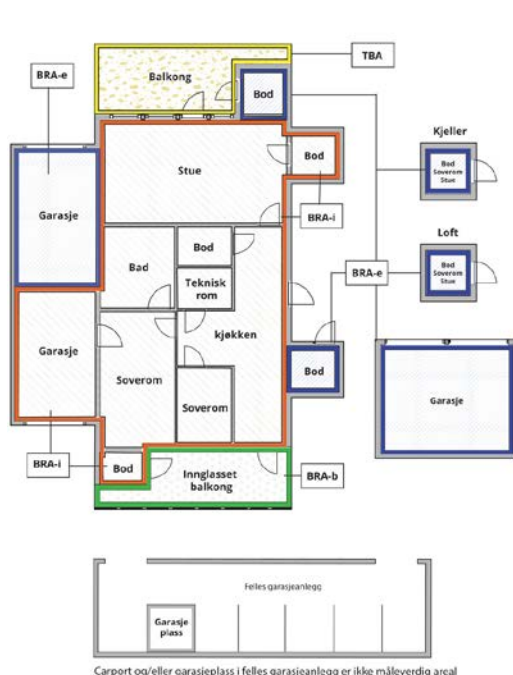
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje            | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                   | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje/3. plan | 50                            |                             |                            | 50  | 8                               |
| Felles kjeller    |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>        | <b>50</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b>    | <b>55</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje/3. plan | Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod |                             |                            |
| Felles kjeller    |                                         | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 47         | 3          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                             | Rolle         |
|-----------|---------------------------------------|---------------|
| 08.9.2025 | Aleksander Olsen                      | Takstingeniør |
|           | Ingen var tilstede på befaringsdagen. | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3205 LILLESTRØM | 77   | 350  |      | 0    | 1044.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Strømsveien 79 C

### Hjemmelshaver

Nancy Wictoria Johansen (BO)

## Andelsobjekt

| Boligselskap                       | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter    |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|------------------------------|
| 21/STRØMMEN RESIDENS<br>BORETTSLAG | 991706046 | 21        | ENQVIST<br>BOLIGFORVALTNING AS | Johansen Nancy Wictoria (Bo) |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

21

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap                                                                                                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind                                                                                                         | 14483424 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                                                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Dette er et bo og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG6817>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                         |
| Aktiv EM Lillestrøm                                                                                     |                         |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                         |
| 1204250134                                                                                              |                         |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn           |
| Torbjørn Johansen                                                                                       | Sonja Wictoria Johansen |
| Gateadresse                                                                                             |                         |
| Strømsveien 79C                                                                                         |                         |
| Poststed                                                                                                | Postnr                  |
| STRØMMEN                                                                                                | 2010                    |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                         |
| Avdødes navn                                                                                            |                         |
| Nancy Wictoria Johansen                                                                                 |                         |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                         |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                         |
|                                                                                                         |                         |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |

Document reference: 1204250134



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tidligere eier har informert styret om at det drypper fra terrassen over. Når det regner så drypper det en del ned på denne balkongen. Det har vært bekymring for vanninntrengning/skade på utvendig panel/ boretslagets eiendom. Det opplyses om at kjøkkenviften skal byttes for selgers regning, ca september/oktober 2025.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtakelse.

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250134

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Torbjørn Johansen | 46550964b8cdbaac6fe11<br>aed681debdedee58a9c | 27.08.2025<br>12:00:48 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sonja Wictoria Johansen | 89a6bfcd21c1434afb2a31<br>cb7aa260194e8f540d | 27.08.2025<br>11:54:36 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1204250134

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

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm  
Romerike Eiendomsmegling AS  
Torvet 5  
2000 LILLESTRØM

Att: Iris Asak

Oslo, 01.09.2025

**Deres ref: 1204250134**  
**Vår ref: 416-01-310**  
**Eiendommens navn: Strømmen Residens Borettslag**  
**gnr 77 bnr 350 i LILLESTRØM kommune**  
**Adresse: Strømsveien 79 C, 2010 STRØMMEN**  
**Org. nr.: 991706046**  
**Selger: Johansen bo, Nancy Wictoria**

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS      Polisenr: 14483424

|                                   |    |          |
|-----------------------------------|----|----------|
| Restanser pr. d.d. september 2025 | kr | 7 654,00 |
|-----------------------------------|----|----------|

Månedlige kostnader:

|                                      |    |          |
|--------------------------------------|----|----------|
| Brdbånd/Kabel-TV                     | kr | 492,00   |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 2 364,00 |
| Renter IN lån                        | kr | 4798,00  |

|               |           |                          |
|---------------|-----------|--------------------------|
| <b>Totalt</b> | <b>kr</b> | <b>7 654,00 pr. mnd.</b> |
|---------------|-----------|--------------------------|

Felleskostnadene økte med 3% fra 1. august 2025. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Lån:

IN-lån i Sparebank1, lånnr. 9001 83 77070. Annuitetslån med flytende rente 6,300% p.a, effektiv rente 6,450% pa. Lånet er avdragsfritt til januar 2027.

Restgjeld pr. 1.9.25 er kr 22 066 590,-. Lånet innfris i 2049.

Lånene kan innløses etter avtale med forretningsfører 1.1. og 1.7. hvert år.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av selskapet låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at aksjonærer som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige aksjonærer, også for de andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av selskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for selskapets, aksjonærer eller

IN-lån i Sparebank1, lånnr. 9001.83.77100 tatt opp ved kjøp av garasjeanlegg.

Annuitetslån med rente 6,30 % p.a., effektiv rente 6,480% pa.

Restgjeld pr.1.9.25 er kr 1 519 287,-.

Andelseieren må gi beskjed til forretningsføreren minst 2 måneder før fristen.

Lånet innfris i 2041.

**IN-lån i Sparebank1, lånnr. 9001.83.77100 er innløst på andel 310 i 2016.**

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 23 292,00

Andel gjeld: kr 857 016,00

Andelsbrev nr.: 21 pålydende kr 5 000,00

Leilighet nr. 310

Bolignr.: H0310

**Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.**

**Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:**

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eiendomsskatt-eiendomsskatt---borettslag-og-bustadaksjeselskap/>

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i  
Strømmen Residens Borettslag  
Tid: 18. mars 2025 kl. 1800  
Sted: Strømsveien 66

## Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore fra Enqvist ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ruediger Dicks ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

### 1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 322.011 kroner og en egenkapital på 51.370.344 kroner, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til 110.000 kroner. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

### 4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på 300.330 kroner og forutsetter ingen økning av felleskostnadene i 2025. Pris på Kabel-TV/Bredbånd ble regulert til kr. 492,- fra 1. januar 2025. Pris på garasje forblir uendret på kr. 750.

Akonto renter og avdrag på lånene reguleres i henhold til nedbetalingsplaner.

Budsjettet ble tatt til orientering.



## 5. Valg

Etter valget består styret av:

|             |                     |                       |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Styreleder: | Laila Merete Hansen | Valgt for 2 år i 2025 |
|-------------|---------------------|-----------------------|

|              |                 |                       |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| Styremedlem: | Anita Martinsen | Valgt for 2 år i 2024 |
|--------------|-----------------|-----------------------|

|              |               |                       |
|--------------|---------------|-----------------------|
| Styremedlem: | Hege Holstein | Valgt for 2 år i 2024 |
|--------------|---------------|-----------------------|

|              |                 |                       |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| Styremedlem: | Ali Gharshallah | Valgt for 2 år i 2025 |
|--------------|-----------------|-----------------------|

|              |                  |                       |
|--------------|------------------|-----------------------|
| Styremedlem: | Fredrik Pedersen | Valgt for 2 år i 2025 |
|--------------|------------------|-----------------------|

Styrets leder ble valg særskilt.

Generalforsamlingen kom frem til at det ikke er behov for å velge en valgkomite.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest gjennom av møteleder og protokollvitne og signeres digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 18.30.

19. mars 2025

---

**Ståle Nore**  
møteleder

---

**Ruediger Dicks**  
andelseier



**STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG**

**ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025**

## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Strømmen Residens Borettslag**

Ordinær generalforsamling avholdes

Tid: 18. mars 2025 kl.1800

Sted: Strømsveien 66

### **Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

### **Følgende saker skal behandles**

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Strømmen, 07.03.2025

på vegne av styret i Strømmen Residens Borettslag

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### **Vedlegg**

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett for 2025

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

|             |                     |                       |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Styreleder  | Thomas Barlien      | Valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Anita Marthinsen    | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Laila Merete Hansen | Valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Ali Gharsallah      | Valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Hege Holsten        | Valgt for 2 år i 2024 |

### 2. GENERELT

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Borettslagets revisor er Lars Harald Brinchmann.

### 3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 38 andeler.

Strømmen Residens Borettslag er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991706046 og ligger i Skedsmo Kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelshaverne.

#### **Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 14483424.

Den enkelte andelshaver bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

#### **HMS**

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

#### **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

#### **4. EIERSKIFTER**

Ingen andeler har skiftet eier i 2024.

#### **5. STYRETS ARBEID I 2024**

Styret har hatt 9 styremøter siden generalforsamlingen 2024.

Vi har jobbet med økonomien som har vært trang, mye av dette skyldes økningene i de kommunale avgiftene de siste årene. Vi har, etter beste økonomiske evne, tatt tak i problemer med det elektriske i fellesarealer samt litt diverse problemer med verandadører osv. Vi har også hatt flere vannlekkasjer det siste året fra varmtvannsberedere. Dette koster mye tid og en hel del penger.

HMS. Vi har oppgradert og vedlikeholdt ledelys i forbindelse med brannvarslingsanlegget. Vi har nå nettopp gjennomført en kontroll av ventilasjonsanlegget. Dette er en stor og omfattende jobb som er viktig for både bomiljø og brannsikkerhet.

Avslutningsvis vil styreleder (Thomas) i år takke alle beboerne i borettslaget for at dere er hyggelige og at det er så lite problemer og konflikter i borettslaget. Dere er fantastiske, og det er en ære å få lov å være leder her.

#### **6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**

##### **Årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

##### **Budsjett 2025**

Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter ingen endringer i felleskostnadene. Pris på Kabel-TV og bredbånd økte til kr. 492, - fra 1. januar.

Strømmen, den 07.03.2025

**Styret i Strømmen Residens Borettslag**



## Resultatregnskap

### Strømmen Residens Borettslag

|                                       | Note | Regnskap<br>2024  | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023  |
|---------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |      |                   |                  |                   |
| Felleskostnader                       |      | 1 235 688         | 1 235 688        | 1 235 688         |
| Andre inntekter                       | 2    | 2 363 413         | 640 024          | 865 599           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |      | <b>3 599 101</b>  | <b>1 875 712</b> | <b>2 101 287</b>  |
| Styrehonorar                          |      | 110 000           | 110 000          | 110 000           |
| Andre personalkostnader               | 3    | 15 510            | 15 510           | 15 510            |
| Kommunale avgifter                    |      | 450 885           | 520 000          | 455 509           |
| Vedlikehold                           | 4    | 310 628           | 210 000          | 151 497           |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd          |      | 282 179           | 218 000          | 214 344           |
| Driftskostnader                       | 5    | 278 902           | 311 500          | 283 866           |
| Honorarer                             | 6    | 110 895           | 97 500           | 101 902           |
| Forsikring                            |      | 89 637            | 100 000          | 96 790            |
| Andre kostnader                       | 7    | 10 960            | 10 000           | 8 195             |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |      | <b>1 659 595</b>  | <b>1 592 510</b> | <b>1 437 613</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>1 939 506</b>  | <b>283 202</b>   | <b>663 674</b>    |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |      |                   |                  |                   |
| Finansinntekter                       | 8    | 5 716             | 3 000            | 5 402             |
| Finanskostnader                       | 9    | 1 623 210         | 0                | 1 304 016         |
| <b>Netto finansresultat</b>           |      | <b>-1 617 495</b> | <b>3 000</b>     | <b>-1 298 614</b> |
| <b>Årets resultat</b>                 |      | <b>322 011</b>    | <b>286 202</b>   | <b>-634 940</b>   |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                   |                  |                   |
| Overført annen egenkapital            |      | 322 011           | 0                | -634 940          |
| <b>Sum overføringer</b>               |      | <b>322 011</b>    | <b>0</b>         | <b>-634 940</b>   |

## Balanse

### Strømmen Residens Borettslag

|                                       | Note      | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                      |           |                   |                   |
| Varige driftsmidler                   |           | 75 034 371        | 75 034 371        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              | <b>10</b> | <b>75 034 371</b> | <b>75 034 371</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |           |                   |                   |
| Kundefordringer                       |           | 278 448           | 177 718           |
| Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere |           | -11 849           | 0                 |
| Andre fordringer                      | 11        | 237 576           | 294 620           |
| Bankinnskudd mv.                      | 12        | 1 158 872         | 809 376           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |           | <b>1 663 047</b>  | <b>1 281 714</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |           | <b>76 697 418</b> | <b>76 316 085</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |           |                   |                   |
| Aksjekapital                          |           | 190 000           | 190 000           |
| Annen egenkapital                     |           | 51 180 344        | 50 858 333        |
| <b>Sum egenkapital</b>                | <b>13</b> | <b>51 370 344</b> | <b>51 048 333</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |           |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                      |           | 24 696 983        | 24 755 865        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           | <b>14</b> | <b>24 696 983</b> | <b>24 755 865</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |           |                   |                   |
| Forskudd fra kunder                   |           | 47 461            | 57 979            |
| Leverandørgjeld                       |           | 422 474           | 441 908           |
| Påløpte kostnader                     |           | 160 157           | 12 000            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |           | <b>630 092</b>    | <b>511 887</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |           | <b>25 327 075</b> | <b>25 267 752</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       |           | <b>76 697 418</b> | <b>76 316 085</b> |

Strømmen, 31.12.2024  
Styret for Strømmen Residens Borettslag

Thomas Laurin Barlien  
Styrets leder

Hege Torunn Holsten  
Styremedlem

Anitha Marthinsen  
Styremedlem

Laila Merete Hansen  
Styremedlem

Ali Gharsallah  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

#### Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

### Note 2 Andre inntekter

|                             | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andel Næringseiendom        | 0                | 190 000          | 0                |
| Garasje                     | 234 387          | 234 000          | 261 230          |
| Garasje 2                   | 0                | 9 000            | 0                |
| Refusjon strøm              | 0                | 0                | 3 015            |
| IN-lån innkrevd fra eiere 1 | 1 509 905        | 0                | 154 224          |
| IN-lån innkrevd fra eiere 2 | 167 666          | 0                | 74 676           |
| Kabel-TV                    | 207 024          | 207 024          | 190 608          |
| Andre inntekter             | 244 431          | 0                | 181 846          |
| <b>Sum</b>                  | <b>2 363 413</b> | <b>640 024</b>   | <b>865 599</b>   |

IN-lån innkrevd fra eiere består av akonto avdrag, renter og avregninger for 2024.

Andre inntekter gjelder blant annet kostnader som faktureres Coop Øst. Det er avsatt kr. 220.000, - i inntekt for dette.

### Note 3 Personalkostnader

|                    | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 15 510           | 15 510           | 15 510           |
| <b>Sum</b>         | <b>15 510</b>    | <b>15 510</b>    | <b>15 510</b>    |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

|                                 | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygning utv.        | 2 368                    | 15 000                   | 0                        |
| Vedlikehold utearealer          | 0                        | 15 000                   | 10 575                   |
| Vedlikehold bygning innv.       | 0                        | 15 000                   | 0                        |
| Vedlikehold og drift heis       | 83 866                   | 85 000                   | 72 640                   |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 0                        | 5 000                    | 8 255                    |
| Vedlikehold porter              | 8 663                    | 15 000                   | 6 256                    |
| Vedlikehold VVS                 | 60 959                   | 15 000                   | 9 016                    |
| Egenandel forsikring            | 10 000                   | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold elektro             | 130 818                  | 0                        | 0                        |
| Brannsikkerhet, sprinkling m.m. | 13 955                   | 35 000                   | 44 755                   |
| Diverse vedlikehold             | 0                        | 10 000                   | 0                        |
| <b>Sum</b>                      | <b>310 629</b>           | <b>210 000</b>           | <b>151 497</b>           |

**Note 5 Driftskostnader**

|                      | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm fellesanlegg   | 67 182                   | 120 000                  | 106 944                  |
| Annen renovasjon     | 2 181                    | 7 000                    | 5 730                    |
| Skadedyrkontroll     | 6 899                    | 8 000                    | 6 679                    |
| Vaktmestertjenester  | 199 987                  | 175 000                  | 161 246                  |
| Hjemmeside/internett | 2 652                    | 500                      | 2 489                    |
| Porto                | 0                        | 1 000                    | 779                      |
| <b>Sum</b>           | <b>278 901</b>           | <b>311 500</b>           | <b>283 867</b>           |

**Note 6 Honorarer**

|                          | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjon                 | 26 000                   | 15 000                   | 22 500                   |
| Forretningsførsel        | 65 476                   | 65 500                   | 62 352                   |
| Ekstra forretningsførsel | 4 875                    | 3 000                    | 3 875                    |
| IN-lån adm.gebyr         | 11 200                   | 11 500                   | 10 753                   |
| Andel systemkostnader    | 800                      | 0                        | 0                        |
| Beboerportal             | 2 544                    | 2 500                    | 2 423                    |
| <b>Sum</b>               | <b>110 895</b>           | <b>97 500</b>            | <b>101 903</b>           |

**Note 7 Andre kostnader**

|                    | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontingenter       | 3 100                    | 3 000                    | 2 900                    |
| Styre- og årsmøter | 1 000                    | 2 000                    | 1 000                    |
| Bankomkostninger   | 5 949                    | 5 000                    | 3 999                    |
| EHF-fakturagebyr   | 4                        | 0                        | 0                        |
| Diverse kostnader  | 901                      | 0                        | 245                      |
| Øreavrunding       | 6                        | 0                        | 50                       |
| <b>Sum</b>         | <b>10 960</b>            | <b>10 000</b>            | <b>8 194</b>             |

**Note 8 Finansinntekter**

|                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renteinntekter kunder | 655                      | 0                        | 1 873                    |
| Bankrenter            | 842                      | 0                        | 9                        |
| Andre finansinntekter | 4 219                    | 3 000                    | 3 520                    |
| <b>Sum</b>            | <b>5 716</b>             | <b>3 000</b>             | <b>5 402</b>             |

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Sparebank1 Øst.

**Note 9 Finanskostnader**

|                       | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Renter leverandører   | 665                      | 0                        | 0                        |
| Gjeldsrenter          | 0                        | 0                        | 1 211 028                |
| Gjeldsrenter 2        | 1 509 905                | 0                        | 92 062                   |
| Gjeldsrenter 3        | 110 752                  | 0                        | 0                        |
| Andre Finanskostnader | 1 889                    | 0                        | 926                      |
| <b>Sum</b>            | <b>1 623 211</b>         | <b>0</b>                 | <b>1 304 016</b>         |

Gjeldsrenter 2 og 3 gjelder renter betalt på lånene. Satt på ulike konti i 2024.

**Note 10 Varige driftsmidler**

|         | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| Bygning | 67 420 000               | 67 420 000               |
| Tomt    | 4 000 000                | 4 000 000                |
| Garasje | 3 614 371                | 3 614 371                |
|         | <b>75 034 371</b>        | <b>75 034 371</b>        |

Gjelder eiendom: Kommunehr. 3205, gnr. 77, bnr. 350.  
Se også note 13.

**Note 11 Andre fordringer**

|                         | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer        | 220 000          | 233 958          |
| Forskuddsbet. kostnader | 17 576           | 60 661           |
| <b>Sum</b>              | <b>237 576</b>   | <b>294 619</b>   |

Andre fordringer gjelder viderefakturerte kostnader til Coop Øst AS. Forskuddsbetalte kostnader gjelder forsikring.

**Note 12 Kasse/bank**

|                    | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 9666.01.45629      | 1 135 824        | 790 558          |
| SpB1 9001 24 19170 | 23 048           | 18 818           |
| <b>Sum</b>         | <b>1 158 872</b> | <b>809 376</b>   |

**Note 13 Egenkapital**

|                           | Andelskapital  | Borettsinnskudd   | Egenkapital       | Sum               |
|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01         | 190 000        | 22 623 000        | 28 235 333        | 51 048 333        |
| Årets resultat/underskudd |                |                   | 322 011           | 322 011           |
| <b>Egenkapital 31.12</b>  | <b>190 000</b> | <b>22 623 000</b> | <b>28 557 344</b> | <b>51 370 344</b> |

**Pantstillelser**

|                                 | Tinglyst          | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sparebank 1                     | 53 000 000        | 28 747 344        | 51 956 809        |
| Borettsinnskudd                 | 22 623 000        | 22 623 000        | 22 623 000        |
| Prinsippendring fordring IN-lån |                   | -                 | 23 721 476        |
| <b>Annen egenkapital 31.12</b>  | <b>75 623 000</b> | <b>51 370 344</b> | <b>50 858 333</b> |

Borettslagets bygning, tomt og garasje er stillet som sikkerhet.

Bokført verdi for dette er 75 034 371,-. Se note 10.

Tinglyst pantegjeld med borettsinnskudd på NOK 22.623.000 og tinglyst pantegjeld til Sparebanken Øst på NOK 53.000.000



## Note 14 Lån

### Kreditor: Sparebank 1 Østlandet for begge lån

|                                                         |                      |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Lånenummer:</b>                                      | <b>9001.83.77070</b> | <b>9001.83.77100</b> |
| Lånetype                                                | Annuitet             | Annuitet             |
| Opptaksår                                               | 2007                 | 2017                 |
| Rentesats (nom.) pr 18.01.2025                          | 6,55 %               | 6,55 %               |
| Beregnet innfridd                                       | 2047                 | 2041                 |
| Opprinnelig lånebeløp:                                  | 48 797 000           | 4 000 000            |
| <br>Lånesaldo 01.01.2024 :                              | <br>23 030 654       | <br>1 725 211        |
| Opptak lån                                              | 0                    | 0                    |
| Ordinære avdrag i løpet av året                         | 0                    | -58 882              |
| Ekstraordinær innbetaling i løpet av året               | 0                    | 0                    |
| <b>Lånesaldo 31.12.24</b>                               | <b>23 030 654</b>    | <b>1 666 329</b>     |
| <br>Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag   | <br>21 502 982       | <br>1 324 850        |
| <br>Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | <br>23 030 654       | <br>1 666 329        |
| <br>Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | <br>75 034 371       | <br>75 034 371       |
| <br>Sum lån                                             |                      | <b>24 696 983</b>    |

Lånene føres som administrative IN-lån og hver andelseier kan hvis ønskelig innfri sin andel av lånene (50 eller 100%). Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.

Det som ikke er avregnet på lånene i løpet av året (Fordring IN-lån i balansen) vil blir tatt med i seinere avregninger. Et negativt beløp betyr at andelseierne har beløp til gode og motsatt.

**Note 15 Disponible midler**

|                                    | <b>2024</b>      | <b>2023</b>    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| A. Disponible midler 01.01         | 769 827          | 25 188 439     |
| B. Endring disponible midler       |                  |                |
| Årets resultat                     | 322 011          | -634 940       |
| Prinsippendring egenkapitalen      |                  | -23 721 476    |
| Endring langsiktig gjeld           | -58 882          | -62 197        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>  | <b>1 032 956</b> | <b>769 827</b> |
| Årets endringer disponible midler  | -                | 24 418 612     |
| Spesifikasjon av disponible midler |                  |                |
| Omløpsmidler                       | 1 710 508        | 1 281 714      |
| - Kortsiktig gjeld                 | -677 553         | -511 887       |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>1 032 956</b> | <b>769 827</b> |

## Budsjett Strømmen Residens Borettslag for 2025

|                                       | Budsjett<br>2025 | Regnskap<br>2024  |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |                  |                   |
| Felleskostnader                       | 1 235 688        | 1 235 688         |
| Andre inntekter                       | 658 352          | 2 363 413         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            | <b>1 894 040</b> | <b>3 599 101</b>  |
| Styrehonorar                          | 110 000          | 110 000           |
| Andre personalkostnader               | 15 510           | 15 510            |
| Kommunale avgifter                    | 516 500          | 450 885           |
| Vedlikehold                           | 170 000          | 310 628           |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd          | 285 000          | 282 179           |
| Driftskostnader                       | 283 000          | 278 902           |
| Honorarer                             | 111 500          | 110 895           |
| Forsikring                            | 95 000           | 89 637            |
| Andre kostnader                       | 10 200           | 10 960            |
| <b>Sum driftskostnader</b>            | <b>1 596 710</b> | <b>1 659 595</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                 | <b>297 330</b>   | <b>1 939 506</b>  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |                  |                   |
| Finansinntekter                       | 3 000            | 5 716             |
| Finanskostnader                       | 0                | 1 623 210         |
| <b>Netto finansresultat</b>           | <b>3 000</b>     | <b>-1 617 495</b> |
| <b>Årets resultat</b>                 | <b>300 330</b>   | <b>322 011</b>    |



# TRIVSELSREGLER FOR STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG

Et godt bomiljø er ikke noe en får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone. Det beste hadde vært hvis disse reglene hadde vært overflødige, men vi som bor i Strømmen Residens kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

- § Andelseiere og beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.
- § Vesentlige brudd på trivselsreglene kan medføre utkastelse og/eller tvangssalg av leiligheten. Dette i henhold til borettslagslova (brl.) § 5-22.
- § Andelseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- § Andelseierne er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder trivselsreglene og viser alminnelig aktsomhet.
- § Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som trivselsreglene.
- § Tvister mellom andelseiere om forståelsen av trivselsreglene avgjøres av styret.

## Leiligheten

- Bruksoverlating av leiligheten skal alltid godkjennes av styret før fremleie. Dette iht. brl. §5-3.
- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager.
- Lørdag, søndag og helligdager skal det være vanlig ro mellom 23.00 og 09.00. Med vanlig ro menes bl.a. at musikk skruses ned og eventuelle samlinger på balkongen tas inn i leiligheten.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 20.00, eller på lørdager etter kl. 17.00. Søn- og helligdager skal det ikke bankes eller bores.
- Sigarettneiper, ølbokser og annet søppel skal ikke kastes fra balkong eller svalgang.
- Grilling på balkongene er tillatt hvis en bruker gass- eller elektrisk grill. Ved grilling utendørs bør det vises hensyn til naboer som kan være allergikere.
- Hvis mulig bør det ikke henge tøy til tørk ute på søn- og helligdager.
- Det er ikke tillatt å henge eller riste ting fra balkongens rekkverk.
- Blomsterkasser skal festes godt til rekkverket på innsiden av balkongen.
- Feil på heis, ventilasjon, vann, garasjeanlegg eller elektriske installasjoner skal meldes til styret omgående. Beboere bør sørge for skadebegrensende tiltak, men har ikke hjemmel til å bestille betalingstjenester/service fra ulike aktører.
- Fasadeendring skal godkjennes av styret.

- Montering av parabolantenne skal godkjennes av styret. Antennen skal ikke være til sjenanse. Med dette menes at den skal innfri krav til: monteringssted, størrelse, utforming og farge.
- Det er ikke nødvendig med formell godkjenning for montering av utvendige persienner og markise. Imidlertid skal borettslagets fargekoder benyttes: ensfarget og mørke, grå eller sølvgrå.
- Inngangsdøren til leiligheten er hver andelseiers ansvar og behandles deretter når det kommer til vedlikehold og utskiftning.
- Kopiering av systemnøkler er strengt forbudt. Dersom det er behov for kopiering skal bestillingen rettes til styret.
- Det er ikke tillatt å etablere permanente telt eller parasoller.

### **Oppgang, fellesrom og garasje**

- Røyking er forbudt.
- Vi har en avtale om renhold i gangene våre, men ta gjerne i et tak hvis det trengs. Dette bidrar til et godt miljø.
- Det skal ikke settes private eiendeler i fellesarealene. En blomsterurne og en dørmatte er tillatt, men disse må tas inn onsdag kveld slik at det kan vaskes torsdag morgen/formiddag.
- Det skal heller ikke settes private eiendeler bortsett fra bilrelaterte gjenstander på parkeringsplassene. Plassene skal være ryddige. Fastmontering av gjenstander som for eksempel skiboks, skal godkjennes av styret.
- Alle ringeklokker og/eller inngangsdører skal merkes med leilighetsnummer. Postkasser skal merkes med standard skilt til «Sandbergkassen», med svart skrift på hvit bakgrunn. Bestillingsinformasjon står på innsiden av kassene. Styret kan bestille skilt på vegne av andelseier mot gebyr.

### **Utvendig fellesareal**

- Fellesarealet er åpent for alle.
- Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.
- Kun papir og papp skal i de grønne containerne. All annen søppel skal i søppelavsugene. Det er forbudt å sette fra seg søppel utenfor containerne.
- Utenfor hovedinngangen er det en handikapparkeringsplass. I bilen skal det være tydelig parkeringsbevis utstedt fra kommunen. Ellers er det lov å stå inntil en time for av- og pålessing.
- Ved henvendelse til styret kan det utstedes midlertidig parkeringstillatelse på parkeringsplassen utenfor hovedinngangen.
- Hensetting av søppel i fellesarealer skal ikke forekomme. Husholdningsavfall må ikke settes på markterrasser eller annet uteareal pga. tiltrekking av skadedyr.
- Styret oppfordrer beboere til å benytte utplasserte søppeldunker og bruke miljøstasjonene i nærmiljøet. Spesialavfall og annet søppel kan leveres til ROAFs gjenvinningsstasjon på Lørenskog eller Bøler.

### **Dyrehold**

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Kjøledyr kan oppholde seg på fellesareal under oppsyn. Dyrene skal ikke gjøre fra seg på plenen eller andre fellesareal.
- Mating av dyr skal foregå innendørs.

Trivselsreglene er revidert av styret 26.8.2013

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**STRØMMEN RESIDENS BORETTSLAG**  
organisasjonsnummer 991 706 046  
Vedtatt på stiftelsesmøtet 30.08.2007, senere endret i  
generalforsamlinger 06.05.2013, 18.09.2013, 21.04.2016 og 10.05.2017

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Strømmen Residens Borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andels-eierne bruksrett til én egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med formålet. Borettslaget består av 38 leiligheter og 31 parkeringsplasser og leier 2 parkeringsplasser permanent på gnr 77 bnr 350 i Skedsmo kommune.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Styret engasjerer og avskjediger borettslagets forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene er pålydende kr. 5.000,- med en samlet andelskapital på kr 190 000
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune, eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Andel i sameie med flere**

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli/være sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som at bruken er overlatt andre hvis én eller flere av eierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.



### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) Ved eierskifte/overdragelse har forretningsføreren rett til å beregne et eierskiftegebyr som skal betales av fraflyttende eier/overdrageren.

### **3. Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere eller andre ved overdragelser.

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

- (1) Til hver andel er det knyttet enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til og nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan, med styrets forutgående godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen jfr. trivselsreglene.

#### **4-2 Overlating av bruken til andre**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - b) andelseieren er en juridisk person
  - c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
  - (4) Overlating av bruken reduser ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet arealsom hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. herunder skade påført ved innbrudd, hærverk eller lignende.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolérglass i vinduer/balkongdører, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende rente etter lov om forsinkelsesrente av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 eller 5 styremedlemmer hvorav en styreleder, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene og varamedlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv eventuell nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder regelmessige møter. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksdyktig når 2 styremedlemmer er til stede. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.
- (2) Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke, med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og kan signere aktuelle dokumenter på vegne av laget.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 4 – fire – andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om, og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være konkret angitt. I saker som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier, maksimalt 2 stemmer totalt. For andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet skal avgjørelse fattes ved loddtrekning

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om saker som omhandler personlige fordeler, herunder også økonomiske særinteresser, egne interesser, avtale med seg selv eller nærstående, eller ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

#### **10-2 Taushetsplikt**

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



### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Særlige bestemmelser**

### **11-1 Leie av biloppstillingsplass**

Borettslaget eier 31 biloppstillingsplasser i underjordisk parkeringsanlegg og har evigvarende leierett til 2 plasser. Andelseierne i laget skal ha fortrinnsrett til å leie biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget på markedsmessige vilkår. Det etableres leieavtaler med den enkelte andelseier. Eiere av andeler som er gitt opsjon til leie av biloppstillingsplass(er) har fortrinnsrett. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

### **12-2 Forholdet til borettslagloven**

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

### **12-3 Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseiere**

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte).

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

**SKEDSMO KOMMUNE**  
**- møtestedet på Romerike**

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

DS sak nr. 08/08

**2005/5083**

Tiltakshaver (navn og adresse)

AS Bändli  
Ringsveien 3  
1368 Stabekk

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende  
Boligbygg med næringslokaler

Strømsveien 79 C

2010 Strømmen

| Spesifikasjon       |                                                 |                                               |                                                            |
|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Gnr: 77             | Bnr: 350                                        | Festenr:                                      | Seksjonsnr:                                                |
| BTA: m <sup>2</sup> | BRA <sub>(hoveddel)</sub> : 4865 m <sup>2</sup> | BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup> | BRA: 4865 m <sup>2</sup>                                   |
| Utvalg saksnr       | Vedtak dato                                     | Vedtak                                        | Kontrollerklæring / Dato                                   |
| 06/141              | 30.03.06                                        | Rammetillatelse                               | Fra G-1 til G-14, datert fra 12.03.07 til og med 13.12.07. |
| 06/405              | 10.08.06                                        | Igangsettingstillatelse I                     |                                                            |
| 06/594              | 04.10.06                                        | Igangsettingstillatelse II                    |                                                            |
| 06/778              | 14.12.06                                        | Igangsettingstillatelse III                   |                                                            |
| 07/181              | 19.04.07                                        | Igangsettingstillatelse IIII                  | Sluttkontroll / Dato                                       |
|                     |                                                 |                                               | 13.12.07.                                                  |

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Arkitektene Fosse og Aasen AS v/Bjørn Glomrød, datert 13.12.07, mottatt den 19.12.07.
- Brukstillatelse for kjeller og 1. etasje ble gitt den 31.10.07.
- Brukstillatelse for resten av bygget ble gitt den 14.11.07.
- Ferdigattesten omfatter også heis, se kontrollerklæring fra OTIS AS datert 30.10.07, vedlegg G – 13.

02.01.2008

Per Henrik Horneman  
overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarelig søker  
Annen myndighet/instans

Arkitektene Fosse og Aasen AS  
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
NRBR Brannforebyggende avdeling

Kongensgate 12, 0153 Oslo  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Strømsveien 79C  
2010 STRØMMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**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 viderefremidlet 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