

Ξ

# Strømsveien 57

2010 Strømmen · Lillestrøm kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Lillestrøm

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	72
Kort om oss .....	139

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Andelsnr. 3 Orgnr. 991075941 og Orgnr. 991075941 i Lillestrøm kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 41 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 36 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

## AREAL

Primærom: 36 kvm, Bruksareal: 41 kvm, BRA-i: 36 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2007

## TOMT

Fellestomt 6403 kvm

## PRISANTYDNING

3 300 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Nordby Takstdato: 25.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 50 545,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 87 178,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

kr 50 545,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 350 545,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 6 250,- (Dokumentavgift parkeringsplass - 2,5 % av kr. 250 000,-)

-----  
kr 7 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 357 995,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 366 245,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 799,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fellesutgifter som inkluderer: utvendig forsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/bredbånd, vedlikehold og honorar til forretningsfører, styret og revisor mm.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.

Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert

eier. Det kan forekomme en mindre avgift på eiendomsskatt.

Tot. innev. måned: 3 799,-

Felleskostnader: Avdrag felleslån 412

Reduksjon avdrag IN-lån -1 754

Reduksjon renter IN-lån -1 886

Renter IN-lån 1 888

Avdrag IN-lån 1 754

Felleskostnader 3 083

Avsetning vedlikehold 62

Renter felleslån 240

I tillegg kommer det felleskostnader for garasjen på kr. 364,- per måned. Garasjen hører til Strømmen Parkeringssameie.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen



andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

#### **EIER**

Toma Zube Gytis Zube

## Beskrivelse

#### **PARKERING**

Egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Det følger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjen har et eget matrikkelnummer. Gnr. 77, bnr. 313 og seksjonsnummer 1. Det overføres og tinglyses en ideell 1/16 del av gnr 77, bnr 313 og snr 1. Det vil bli tinglyst et skjøte vedrørende parkeringsplassen. Kjøper må betale omkostninger vedrørende parkeringsplassen, dokumentavgift ca 2,5 % av kr 250.000,- i forbindelse med dette. Det forutsettes at garasjeplassen selges samtidig med boligen. Biloppstillingsplassen har nr. 68. Bruksrett til plassen følger boligen ved salg. Parkeringsleie kr. 364,- i mnd. fremkommer som egen kategori under felleskostnader for de som har plass.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i et sentralt og meget populært boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bosette seg. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm og er dermed i fin sykkelavstand fra leiligheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Sultan Marked som ligger rett ved veien for leilighetsbygget. Her trenger du ikke gå langt med handleposene! I tillegg er en av de nærmeste naboene Strømmen Storsenter som i dag fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

#### **BEBYGGELSE**

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og forretningsvirksomhet.

#### **TOMT**

Fellestomt, 6403 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Nærmeste holdeplasser er Akershusmuseet (ca. 200 m), Stasjonsveien (ca. 300 m) og Strømmen togstasjon (ca. 700 m). Gangavstand til togstasjon, med avganger mot Oslo og Lillestrøm flere ganger i timen.

#### **FRITIDSTILBUD**

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, skøytebane, svømmehall, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. Her er det også rikelig med fine kafeer, restauranter og trivelige spiseplasser i nærområdet. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det også et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive.

Boligen ligger også nært flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger en liten rusletur unna, og en kort sykkel tur fra boligen finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

#### **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong med utfyllende bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran. Leiligheten har entrédør av tre. Balkongdør og vinduer med karm av tre og to-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

## Standard

## STANDARD

### Våtrom

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater i plateprofiler med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Innebygget sisterner med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin på bad. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Plastsluk i gulv. Mekanisk avtrekk.

### Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra 2023. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett greps armatur. Integrert komfyr med nedfelt platetopp. Komfyrvakt er montert. Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøleskap og fryser Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

### Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater. Hvite innerdører i slett utførelse. Garderobeskap på soverom. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

## Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

### Våtrom - Bad

Sanitærutstyr / innredning: Servant har sprek/riss i porselen. Servant bør eventuelt skiftes ut. Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS300.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tilbygg vindfang datert 08.03.2015 i flg. Skedsmo kommune ( i dag Lillestrøm kommune).

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk (bolig/næring) datert 24.08.2011 i flg. Skedsmo kommune ( i dag Lillestrøm kommune).

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Studiobygget datert 14.03.2007 i flg. Skedsmo kommune i dag Lillestrøm kommune).

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 1. etasje butikk og u. etasje parkering for leiligheter og næringslokaler datert 08.02.2007 i flg. Skedsmo kommune ( i dag Lillestrøm kommune).

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 09.08.05. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Lastbryter på 63A. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på eiendommer i Lillestrøm kommune.

Det er eiendomsskatt på boliger i Lillestrøm kommune. (Redegjørelse for beregningen av/størrelsen på eiendomsskatten for DET AKTUELLE ÅRET). Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Det kan forekomme en mindre avgift på eiendomsskatt.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 799,- pr.mnd.  
Fellesutgifter som inkluderer: utvendig forsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/bredbånd, vedlikehold og honorar til forretningsfører, styret og revisor mm. I tillegg kommer felleskostnader per måned for garasje på kr. 364,-

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, eiendomsskatt, innboforsikring, strømbruk, ytterligere TV- og bredbånd m.m.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12112296954, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2024: 5.75% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 52  
Saldo per 18.08.2024: 9 374 311  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 ( siste termin 30.06.2037 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 704 119  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 394 273  
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Låne nummer: 16366942436, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2024: 5.75% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 35  
Saldo per 18.08.2024: 1 755 215  
Andel av saldo: 50 545  
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.03.2033 )

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 1 168 318.

Strømmen Parkeringssameie har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 5 837,-.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP2467390

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 746 197,- Som sekundærbolig Kr. 2 835 547,-

## BORETTLAG

Borettslag: Borettslaget strømmen studio, Orgnr: 991075941

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Strømmen Studio, beliggende på Strømmen i Lillestrøm Kommune. Borettslaget består av 34 andeler med felles tomt. Fellestomten er opparbeidet med støpte uteområder og prydbusker i blomsterkasser. Det er sittegrupper til felles anvendelse i bakgård og på en felles takterrasse.

### Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt og gjennomført følgende oppgaver: Styret har i løpet av det siste driftsåret avholdt jevnlig styremøter hvor vi har hatt oppfølging av løpende drift og vedlikehold av eiendommen. Dette gjelder håndtering av fellesarealer, renhold, og nødvendige oppgradering. Årlig brannkontroll er gjennomført, kontroll av brannslukningsapparater/slanger, byttet batterier i røykvarslere.

Det var i løpet av driftsåret 2022 - 2023 meldt inn flere saker og klager vedrørende støy og bråk fra enkelte leiligheter. Basert på de innmeldte klagen, har styret tatt hånd om dette.

Som en del av det planlagte vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, har samtlige fuger i svalgangene blitt skiftet og forbedret. Dette er viktig for å forhindre skade og forråtnelse i panelene.

Videre har vi også byttet alle ytterdører i borettslaget. Dette skyldes at flere dører har blitt skadet i vær og vind, samt av slitasje siden 2007. Styret så det derfor som nødvendig, etter anbefaling av USBL og bytte ut disse. Arbeidet som ble påbegynt i 2022 med å rydde opp i gamle avtaler og kontrakter fortsetter styret med. Vi er også engasjert i å søke etter mer fordelaktige avtaler for borettslaget når det gjelder drift av sentrale tjenester.

Det er også planlagt flere prosjekter i borettslaget det kommende året:

Styret har blant annet lagt planer om å gi ytterveggene på svalgang-siden et ny strøk med maling, siden den eksisterende malingen viser betydelig tegn til slitasje. I forbindelse med dette, har vi også planlagt om å male garasje- og bodgangen ved hjelp av en dugnad, utført av styret selv. Styret er også i prosess med å skaffe entreprenør for å skifte ut samtlige lamper i trappeoppgangen, ettersom flere er ødelagte og/eller oppbrukt. Det er også flere år siden ventilasjonssystemet i borettslaget har fått utført service, dette er også noe styret er i prosess med å få gjennomført. Styret har også begynt å se etter en entreprenør for å behandle gulvet i heisbygget/trappeoppgangen, ettersom det har fått en del slitasje. Dette skal bidra til å forbedre og bevare gulvet.

Alle de prosjektene som styret har på planen eller vurderer for det kommende driftsåret vil bli finansiert gjennom det eksisterende lånet som ble godkjent ved forrige generalforsamling. Gjennomføringen av disse prosjektene og forbedringene i borettslaget er et initiativ fra styret for å redusere vedlikeholdskostnadene over tid.

Styret har besluttet et låneopptak på kr. 2.500.000,- p.g.a nødvendige vedlikeholdsarbeid. P.t har ikke borettslaget økonomi til det.

## Strømmen Parkeringssameie

### Styrets arbeid

Det er avholdt 8 ordinære styremøter siden årsmøtet i 2023, samt 1stk konstituerende styremøte og 1stk årsmøte

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har utført:

1. Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg, ingen avvik.
2. Gjennomført årskontroll av sprinkleranlegg, ingen avvik <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/brannalarm-brannslange-og-sprinkleranlegg/>
3. Gjennomført årskontroll av manuelt slukningsutstyr (brannslukningsapparater og brannslanger), ingen avvik
4. Gjennomført årskontroll av elektrisk anlegg, ingen avvik

5. Vår nettside, [www.strommenatrium.no](http://www.strommenatrium.no) er brukt aktivt og er kontinuerlig oppdatert med nyheter til beboerne, brukerveiledninger med nyttig info samt driftspunkter under Vaktmester-området. Nettsiden er nå passordbeskyttet pga uønsket trafikk og spam. Passord er sendt alle eiere / beboere og lagt ut som nyhet. Kan også fås ved å kontakte styret
6. Kjørt børstemaskin jevnlig. Røyksneiper og snusposer er et problem. Skal IKKE kastes på gulvet
7. Fortløpende gjennomgang av regnskap og kontakt med forretningsfører
8. Fulgt opp vedlikehold av bygget og effektivisert driften <https://www.strommenatrium.no/energi/>
9. Byttet brannvarslingsknapper
10. Garasjeanlegget er godt sikret <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/kameraovervaking/>
11. Malt ganggulv mellom garasje og heis til Atrium
12. Behandlet avviksmeldinger
13. Gjennomført dugnad og alle jobber utført
14. HMS følges opp kontinuerlig <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/hms>
15. Garasjeanlegget vasket
16. Montert automatisk døråpning mot Strømmen Atrium på Atrium's kostnad
17. Jevnlig kontakt med våre samarbeidspartnere og reforhandlet avtaler
18. Byttet noen slidedeler på porten samt fjærsystemet
19. Byttet til ny styringsenhet for porten
20. Alle styremøter protokollføres nå elektronisk via Styrommet.no. Alle utlegg sendes inn til OBOS elektronisk og godkjennes elektronisk i utleggsmodul
21. Reparert aquadrain utenfor garasjeporten
22. Etablert egne regler for utleie, økt kravene til oppfølging av leietagere fra eiere, innført gebyr for registrering av nye leieforhold og behandlingsgebyr hvis Styret må behandle saker ifm utleie <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/utleieregler/>
23. Bod tilhørende 201 rygget på. Sak behandlet med Storebrand

Saker under arbeid eller vurdering:

1. Alu-bilder
2. Informasjonsskjerm ved dør til Atrium og Studio?
3. Male parkeringsplassenes oppmerkinger og nummer
4. Sette opp skilt på kontrastveggen mot porten med beskjed om å sjekke at uvedkommende ikke kommer inn

#### **FORRETNINGSFØRER**

USBL

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett i følge brev fra forretningsfører.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder fra ukjent årstall er plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kjøkken.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt. Det er egne regler for dyrehold. Se pkt. 6 i Husordensreglene.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Utdrag hentet fra grunnboksutskriften:**

2004/13309-1/8 Erklæring/avtale  
09.08.2004

På eiendommen skal det ikke kunne omsettes eller reklameres for motordrivstoff

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3205-77/313

Gjelder denne registerenheten med flere

Servituten gjelder erklæring der det på eiendommen gnr. 77 bnr. 313 i Skedsmo kommune skal det ikke kunne omsettes eller reklameres på motordrivstoff.

2004/21683-1/8 Bestemmelse om bebyggelse  
21.12.2004

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3205-77/313

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder avtale mellom Bo Ka eiendomsselskap AS (BE) og Folkets hus Strømmen (FH) vedrørende oppføring av nytt bygg i Strømsveien 55 a og b gnr. 77 bnr. 65/313.

I avtalen følger det en rekke punkter om byggets plassering, renovasjon, vareleveranse, innvirkning på Folkets Hus eiendommer, tinglysning og reguleringsendring.

2005/147564-1/200 Erklæring/avtale

18.10.2005

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3205-77/313

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder erklæring i forbindelse med at eiendommene gnr. 77 bnr. 65 og gnr. 77 bnr. 313 i Skedsmo kommune

("eiendommene") er under seksjonering, avgjirheres undertegnede, BO KA eiendom AS, org nr 986 597 220, eier av eiendommene, følgende erklæring: felles adkomst, til boder og parkeringsareal (dette punkt gir ikke rett til bruk av bod og parkeringsareal). Gnr. 77 bnr. 65 skal ha rett til bruk av boder på gnr. 77 bnr. 313. Gnr. 77 bnr. 313 skal ha rett til å bruke takterrasse i 5. etasje (kostnader til vedlikehold av takterrasse og adkomstvei skal deles mellom eiendommene i henhold til størrelsen på eiendommenes respektive boligareal. Erklæringen er ikke tidsbegrenset.

## UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har offentlig adkomst og er tilknyttet offentlig vann og avløp

## REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område, og er regulert til annet komb. form. bolig, forretning, kontor, allmenntilleg, med reguleringsbestemmelser for Strømsveien 55 A og B.

I kommuneplankartet er eiendommen betegnet som Sentrumsformål nåværende.

Iht. kart mottatt fra Lillestrøm kommune ligger eiendommen på område under marin grense. Der det finnes marin leire kan det

også være kvikkleire.

Eiendommen grenser til områderegeringsplan for Størmmen øst er vedtatt 15.12.2021. Hensikten med områderegeringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av Strømmen st. Planen skal tydeliggjøre en urban struktur i Strømmens sentrale områder og sikre gode overganger mot den karakteristiske villabebyggelsen som er typisk for Strømmen. Planen skal legge til rette for sentrumsutvikling; med bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, veg og park. Reguleringsbestemmelsene er utfyllende i forhold til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Områderegeringsplanen skal legge de overordnede rammer for planlegging og prosjektering innenfor planområdet. Til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel vil i ettertid bli lagt til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for delfeltene. Ved ytterligere spørsmål vedr. dette kan kommunen kontaktes og henvises til saksnummer PLAN-20/00658.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjor-inger-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjor-inger-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid>

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjor-inger-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

kr 50 545,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 350 545,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 6 250,- (Dokumentavgift parkeringsplass - 2,5 % av kr. 250 000,-)

-----  
kr 7 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 357 995,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:  
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 366 245,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.4 500)  
Grunnpakke borettslag (Kr.9 655)  
Visningshonorar (Kr.1 690)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 350 545,-) (Kr.40 000)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Eierskiftegebyr parkeringsplass (Kr.1 650)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 515)  
Markedspakke Premium (Kr.14 900)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Totalt kr. (Kr.98 310)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

77-24-0183

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig | Eiendomsmegler Benedikte Fjøsne Dehli

#### **SAKSBEHANDLERE**

Julie Fredheim Maudal  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører

Mob: 94 49 80 60 / E-post: [jfm@ie.no](mailto:jfm@ie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?





























































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)











# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)













# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning













王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













NEW YORK  
TEL 455 15 866

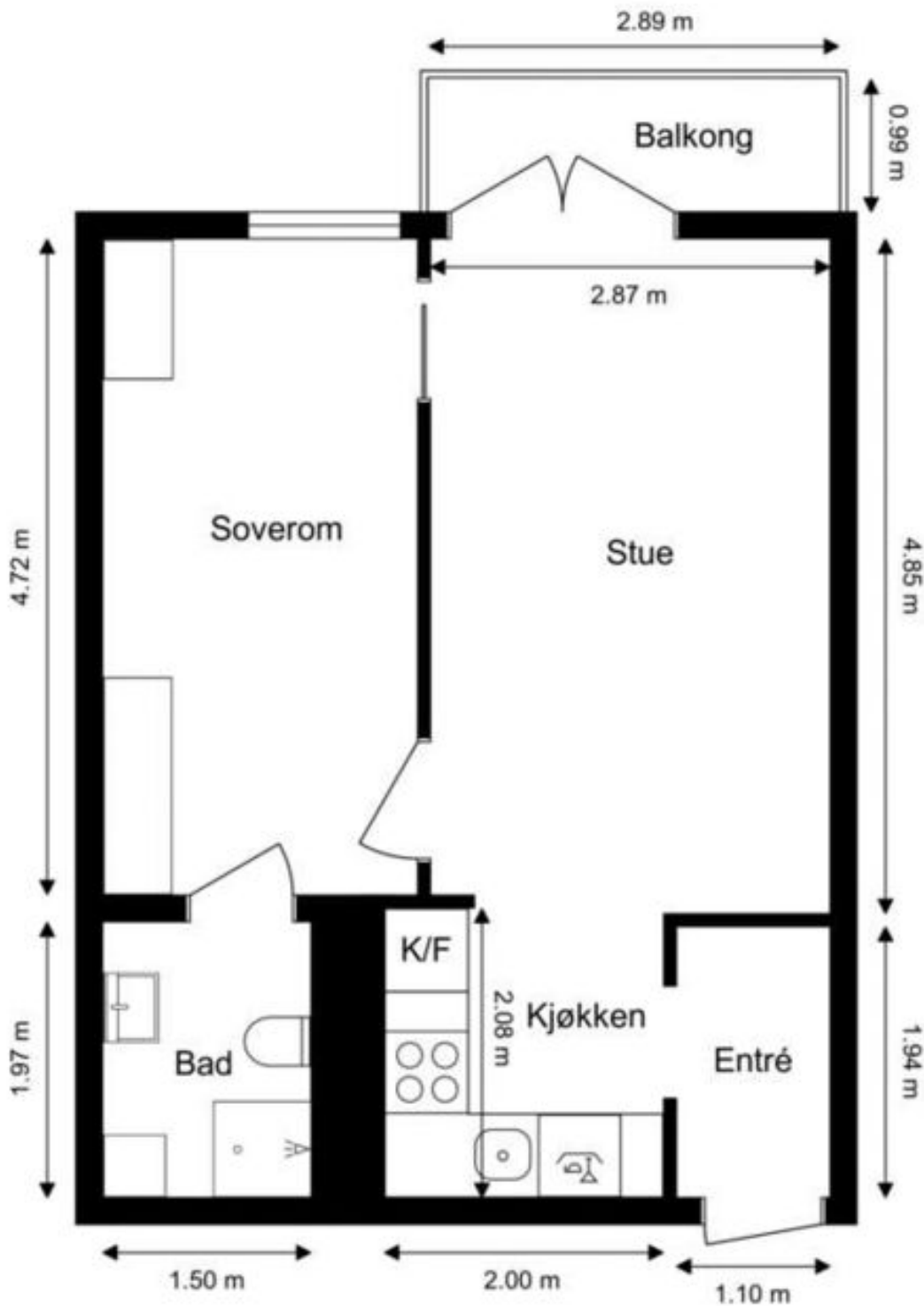








# Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN Andelsleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15061000

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of overlapping triangles and polygons.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling

# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Vedtekter for Strømmen Parkeringssameie

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 17.10.2011.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.08.2013, ordinære sameiermøter  
5.4 2017, 4.4 2018 og 6.4.22.

## 1.0 Bakgrunn og formål.

Org.nr. 995190443 Strømmen Parkeringssameiet (heretter eiendommen) omfatter Gnr. 77, bnr.65 Snr.1 og Gnr.77, bnr.65 Snr.1 0231 Skedsmo kommune. Sameiet er opprettet som et tingrettslig sameie og består av henholdsvis 57 og 16 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er nummererte og oppmerket på kart inntatt som vedlegg 1.

Sameiet skal tjene som parkeringsareal for eierseksjonssameie Strømmen Atrium, Strømsveien 55 og Borettslaget Strømmen Studio, Strømsveien 57 i Skedsmo Kommune.

Eiendommen skal være i sameie mellom sameierne.

## 2.0 Sameierandeler

Sameiet består av totalt 73 andeler. Nevneren i sameierbrøken tilsvarer dermed antall parkeringsplasser på eiendommen.

Andelene i eiendommen er fordelt som angitt i vedlegg 1 inntatt ovenfor.

## 3.0 Faktisk råderett over eiendommen

Hver sameieandel gir eksklusiv rett til bruk av 1-en parkeringsplass. Sameierene fremgår ved å sammenholde vedlegg 1 og vedlegg 2 (eierliste). Kartet angir dermed en bruksdeling hvor hver enkelt av sameierne har fått tildelt en bestemt parkeringsplass. Det er ikke anledning til å kreve refordeling av parkeringsplassene uavhengig av hvor lang tid som er gått.

Hver av sameierne har rett til nødvendig adkomstrett til sin parkeringsplass via omkringliggende kjøreveier.

Parkeringsplassene skal brukes slik det følger av sameierlovens §3 og 8 første ledd. Innenfor lovens rammer kan det fastsettes vedtekter om den nærmere bruken av parkeringsplassene.

Skader på eiendommen skal erstattes av den av sameierne som har forårsaket skaden, i den utstrekning skaden ikke skyldes forhold utenfor vedkommendes rimelige kontroll. Ved utleie av parkeringsplass har utleier ansvar for leietakers handlinger.

## 4.0 Rettslig råderett over eiendommen

Sameieandel i eiendommen herunder bruksrett til parkeringsplass, kan kun leies ut, lånes ut

eller overdras til seksjonseiere eller andelshavere i boligeiendommen eller næringsdelen. Utleie, utlån eller overdragelse krever ikke samtykke fra de andre sameierne.

Ved utleie eller utlån er seksjonseier eller andelshaver ansvarlig for å velge gode leie- eller lånetagere, og det påhviler et ansvar for at disse kan innordne seg Sameienes gjeldende regler. Det skal sendes informasjon om leie- eller låntager til styret før oppstart.

Se vår nettside for ytterligere informasjon: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/utleieregler/>

En seksjonseier eller andelshaver i boligeiendommen, eller næringsdelen kan ha en eller flere sameieandeler i eiendommen. Sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett gjelder ikke for eiendommen.

### **5.0 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Strømmen Parkeringssameie har avtale med Ohmia Charging når det gjelder lading av elbiler.

Infrastrukturen er lagt opp til alle parkeringsplassene, og med vårt strøminntak på 400Volt kan det lades med opp til 22KWt pr bil (110km pr time). Den totale ladekapasiteten vil styres automatisk i forhold til hvor mange biler som til enhver tid lades. Ved bestilling av ladeabonnement betaler eier/leier et etableringsgebyr og får så tilsendt en Easee-lader som enkelt kobles til ladepunktet. Den månedlige, avtalte fakturasummen inneholder strømpris inklusive avgifter, forsikring, lader, administrasjon samt garanti og service.

Se vår nettside for ytterligere informasjon: <https://www.strommenatrium.no/portfolio-item/elbil-og-lading/>

### **6.0 Vedtak om styring og utnyttning**

Sameierne kan fatte flertallsvedtak om styring og utnyttning i henhold til sameieloven §4-7.

Sameiet skal ha et styre som skal forestå den alminnelige forvaltningen av sameiet for eiendommen. Styret skal bestå av minimum 1 styremedlem fra Strømmen Studio Borettslag, og resterende styremedlemmer skal bestå av styremedlemmer i Strømmen Atrium Sameie. Om ikke medlemmene av dette styret påtar seg vervet som styre i sameiet for eiendommen skal det velges et separat styre for sameiet. Dette styret velges ved flertallsvedtak.

Styret ansetter forretningsfører og revisor for sameiet, og fastsetter fellesutgifter i samråd med denne.

Sameiets vedtekter vedtas og endres av sameierne med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

### **7.0 Vedlikehold og oppgraderinger**

Parkeringssameiet skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenhetene (seksjon nr 1) med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik at det ikke oppstår skade eller

ulempe for de andre sameierne i Strømmen Atrium Sameie og Strømmen Studio Borettslag. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte

Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne gjennom forretningsføreren.

Beslutninger om oppgradering av eiendommen treffes ved enstemmighet. Med oppgradering menes fornyelser som ikke må anses som vanlig eller nødvendig vedlikehold.

## **8.0 Fordeling kostnader i Strømmen Atrium Sameie**

### *8.1 Definisjon*

Kostnader med Strømmen Atrium Sameie som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet anses som felleskostnader.

### *8.2 Prinsipper*

Strømmen Atrium Sameie består av en garasjeseksjon (snr 1 med sameiebrøk 1215/6313), en næringsseksjon (snr 2 med sameiebrøk 1515/6313) og 55 boligseksjoner (snr 3 til 57 med samlet sameiebrøk på 3583/6313). Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom disse seksjonene etter prinsippene beskrevet nedenfor.

Næringsseksjonen, garasjeseksjonen og boligseksjonene (boligdelen) har egne innganger og er klart adskilt fra hverandre. Næringsseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til garasjeseksjonen eller boligdelen, garasjeseksjonen svarer ikke for kostnader direkte relatert til næringsseksjonen eller boligdelen, mens boligdelen ikke svarer for kostnader direkte relatert til nærings- eller garasjeseksjonen.

### *8.3 Som direkte boligrelaterte kostnader anses bl a kostnader i boligdelen til:*

- Renhold av fellesarealer
- Heis
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Takterrasse
- Kabel-tv og bredbånd.
- Porttelefon
- Vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro (bl a strøm til oppvarming, belysning, heis og ventilasjon)
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og låser

Kostnader direkte relatert til boligseksjonene fordeles på disse etter brøken 3583/3583 som er lik summen boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på boligseksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.

*8.4 Som direkte næringsrelaterte kostnader anses blant annet kostnader i til:*

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeeksjon
- Egne vaktmestertjenester
- Renovasjonsavgift
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift og vedlikehold VVS
- Vann og avløpsavgift (belastes etter vannmåler)
- Vedlikehold av fasade i 1. etasje
- Vedlikehold og utskifting av dører, vinduer og låser i næringslokalene. Kostnadene betales i utgangspunktet direkte av næringsseksjonen. De av kostnadene som betales av sameiet innkreves gjennom næringsseksjonens felleskostnader.

*8.5 Som direkte garasjerelaterte kostnader anses bl a kostnader til:*

- Renhold
- Ventilasjon
- Brannsikringstiltak
- Kostnader brannalarm deles likt mellom nærings- og garasjeeksjon
- Drift og vedlikehold av port
- Strøsand og eventuell måking av oppkjørsel
- Drift og vedlikehold elektro
- Drift, styring og vedlikehold av eget tingsrettslig sameie (garasjeeksjonen)

*8.6 Kostnader fordelt etter spesielt fastsatt brøk eller andre prinsipper:*

- Honorarer til styre, forretningsfører, revisor og felles konsulenter; samt andre løpende driftskostnader til møter, kurs, avdelingsregnskap, lokaleie til sameiermøte, kontorkostnader, porto og lignende fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 som er lik summen næringsseksjonen og boligseksjonenes sameiebrøker. Kostnadene fordeles på seksjonene etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Bygningsforsikring fordeles på boligdelen, næringsseksjonen og garasjeeksjonen iht forsikringsselskapets premiespesifikasjon.
- 1/5 av kostnader til renhold av inngangsparti og tekniske rom fordeles på nærings- og boligseksjonene etter brøken 5098/5098 og etter telleren i den enkelte seksjons sameiebrøk.
- Næringsseksjonen skal bære 1 % av boligdelens vann- og avløpsavgift.
- Næringsseksjonen skal bære 0.2 % av boligdelens kostnader til elektrisk energi og vedlikehold utskifting av felles lampepunkter

*8.7 Kostnader fordelt etter sameiebrøk:*

Strømmen Atriums Sameiets øvrige felleskostnader fordeles mellom alle seksjonene etter sameiebrøk. Inn under denne restkategori går bl a drift og vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen med tak, yttervegger, grunnmur og drenering.

*8.8 Betaling*

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Avsetninger til vedlikeholdsfond vedtas av sameiermøtet.

## **9.0 Felleskostnader**

Parkeringsanleggets andel av felleskostnader skal deles på sameierne etter deres andel i sameiet slik det følger av sameielovens §9 første punktum. Slike fellesutgifter kan kreves inn ved innbetaling av forskudd, i samsvar med vedtektene.

## **10.0 Heftelser**

Pantsettelse av eiendommen kan ikke skje utover verdien av den enkeltes andel. Sameierne har gjensidig rett til å nekte samtykke til pantsettelse der det foreligger saklig grunn for dette.

Ovenfor utenforstående er sameierne bare ansvarlig for sin forholdsmessige andel av pådratt gjeld for sameiet.

## **11.0 Årsmøte**

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sin sameiebrøk.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

- 1 Konstituering
- 2 Styrets årsberetning/årsrapport..
- 3 Revidert regnskap.
- 4 Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
- 5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

## **12.0 Kameraovervåking**

Sameiet overvåkes av kamera og styret har anledning til å vurdere / justere overvåkning slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forbygger kriminalitet. All overvåkning skal være i samsvar med Datatilsynets krav/ retningslinjer.

## **13.0 Tvisteløsning**

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Skedsmo oppnevner formannen.

Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

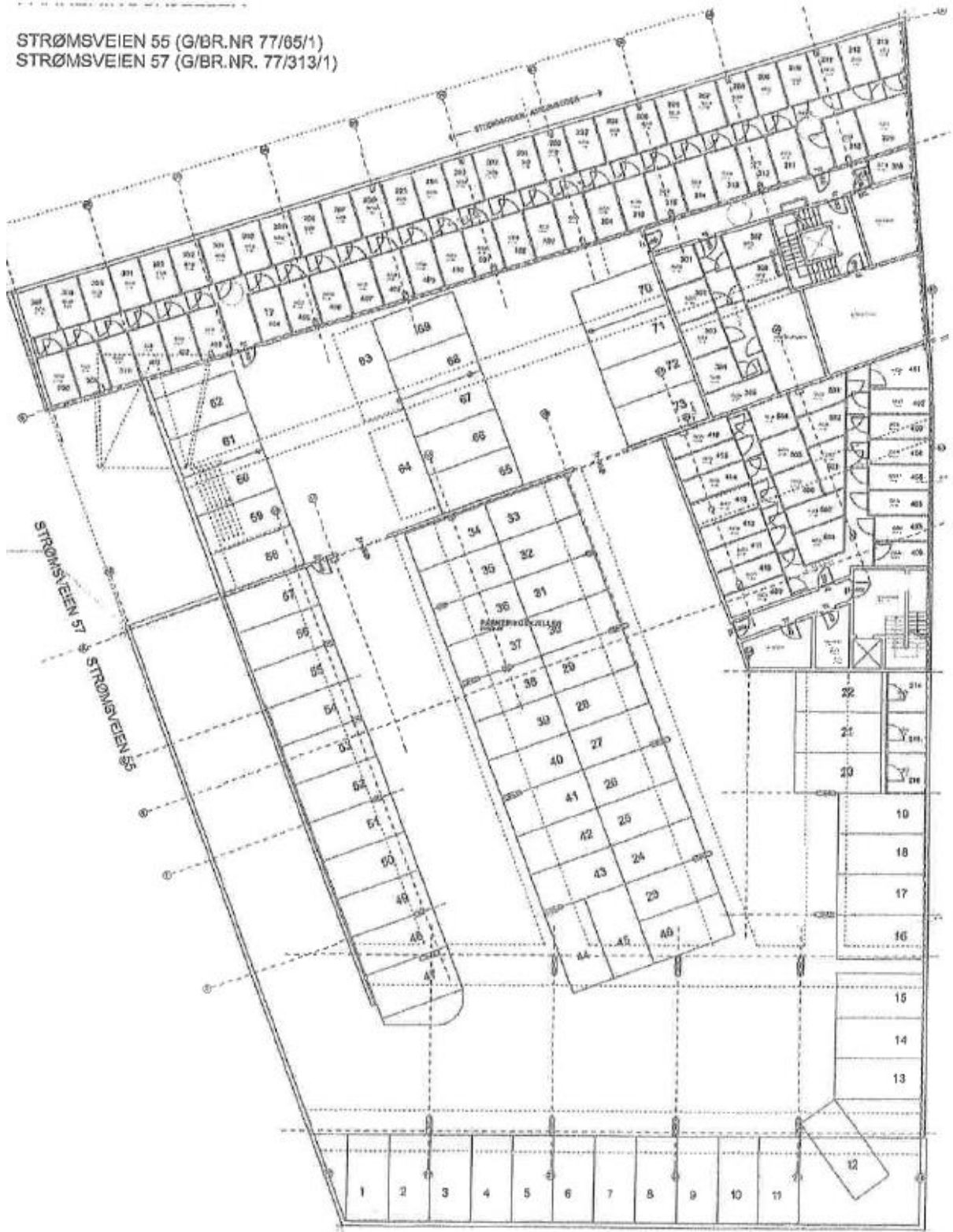
## 14.0 Bilag

Vedlegg 1: Skisse som viser arealer med enerett  
for bruk for andelseierne.

Vedlegg 2: Navneliste over andelseiere.

VEDHEG 1

STRØMSVEIEN 55 (G/BR.NR 77/05/1)  
STRØMSVEIEN 57 (G/BR.NR. 77/313/1)





## Eierliste parkeringsplasser i Strømmen parkeringssameie (7134)

Pr.15.08.2013

Leil/sek.	Plassnr.	Klokke	Navn	Leil/sek.	Plassnr.	Klokke	Navn
201-18	6	1	Rah	308-27	54	24	Mathiesen
201-18	57	1	Rah	309-26	55	25	Klemo
202-17	7	2	Nilsen /Vold	310-25	56	26	Hønsen
203-16	8	3	Enger	311-24	70	27	Ormstad
204-15	9	4	Ud Tabassum	312-23	1	28	Gjestad
205-14	10	5	Austria /Facun	313-22	2	29	Sommerseth
206-13	11	6	Bergestad	314-21	3	30	Verdal
207-12	12	7	Nguyen	315-20	4	31	Sidhu
208-11	13	8	Hau ( 502 S )	316-19	5	32	Arstad
209-10	14	9	Kasiri	401-50	28	33	Johansen
210-9	15	10	Olsen	402-49	29	34	Knatten
211-8	16	11	Haugen	403-48	67	35	Vollaløkken
212-7	17	12	Kolstad (301 )	403-48	30	35	Pedersen
213-6	18	13	Sadhge	404-47	31	36	Eliassen
214-5	22	14	Rah	405-46	32	37	Haugen
215-4	21	15	Kermanshani/Almassy	406-45	33	38	Kristensen
216-3	20	16	Chrisnthar	407-44	34	39	Jan Furuseth
301-34	66	17	Andersen	408-43	35	40	Skåråsberget
302-33	69	18	Hølvold Andreassen	409-42	36	41	Møllevik
303-32	49	19	Rogne	409-42	62	41	Dokken
304-31	50	20	Nyberget	410-41	59	42	Næss
305-30	19	21	Johnsrud,Randi	411-40	38	43	Hansen
305-30	51	21	Johnsrud,Tore	412-39	39	44	Smedbøle
306-29	52	22	Ibrhaim / Toumas	413-38	40	45	Aasen
306-29	48	22	Ibrahim /Toumas	414-37	41	46	Johnsrud,Eva ( 308S )
307-28	53	23	Kristiansen	415-36	42	47	Duong/Diep
501-57	44	49	Krogstad /Martinsen	416-35	43	48	Madsen
502-57	45	50	Martinsen	504 S	60+61		Per Poulsen
503-56	23	51	Eriksen	407 S	71		Kjetil D. Gulbrandsen
504-55	24	52	Lindgård	Ingen	63+72		Løvås (305 S,63)
505-54	25	53	Hildre	203 S	65+68		Vu Nguyen
506-53	26	54	Johansen	408 S	64		Dinh Nguyen
507-52	27	55	Nilsen		37		Strømsveien 55 A a/s
508-51	46	56	Uggerud		47		Strømsveien 55 A a/s
					58		Strømsveien 55 A a/s
					73		Strømsveien 55 A a/s

Leil.207 park.pl.12 Nguyen,direktør Hauges vei 21 2010 Strømmen

Leil.315 park.pl.4 Sidhu, Vestbygt.14 A 2003 Lillestrøm

Leil.308 park.pl.54 Mathiesen,Lerdalsgt.2 2010 Strømmen

Leil.416 park.pl.43 Madsen,Bassengveien 14 1929 Auli

Leil.208 park.pl. 13 Thu Na Tran Hau,Odvar Solbergsvei 8 0970 Oslo

Leil.209, plass.14,Kasiri,Sønnavn.66,1476 Rasta

Leil.501, f plass 44 ,Krogstad,Holmsens v.17,2010 Strømmen

Leil.502, f plass 45,Krogstad Martinsen,Holmsens v.17,2010 Strømmen

Plass 63+72 Kjetil Løvaas,Gamleveien 14,3442 Hyggen

Plass 71,Kjetil D.Gulbrandsen,Jon Lilletuns vei 23,4879 Grimstad

Plass,37+47+58+73,Strømsveien 55 AS,Postboks 6993 St.Olavs pl.0130 Oslo

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Strømsveien 57  
2010 STRØMMEN  
Gnr./Bnr.: 77/313  
Seksjonsnr./Andelsnr. : 4/3  
Lillestrøm kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 41 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 41 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.08.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.08.2024
Referansenummer	15061000
Meglerforetakets oppdragsnummer	77-24-0183
Hjemmelshaver/selger	Toma Zube/Gytis Zube
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Gytis og Toma Zube
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	25.08.2024 21:32

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømsveien 57
Postnummer/sted	2010 STRØMMEN
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	77/313
Seksjonsnr./Andelsnr.	4/3
Tomt	Eiet tomt: 6403 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2007		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Strømmen Studio, beliggende på Strømmen i Lillestrøm Kommune. Borettslaget består av 34 andeler med felles tomt. Fellestomten er opparbeidet med støpte uteområder og prydbusker i blomsterkasser. Det er sittegrupper til felles anvendelse i bakgård og på en felles takterrasse. Egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong med utfyllende bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran. Leiligheten har entrédør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten disponerer en kjellerbod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



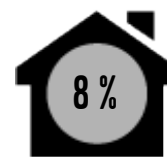
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	36			36	3
	Entré, bad, stue/kjøkken og 1 soverom				1 balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	36	5		41	3
<b>Total bruksareal: 41 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 3 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles parkeringskjeller. Parkering er merket med nr 68.

Leiligheten inneholder 36 m<sup>2</sup> P-ROM.



# Rapport



## Våtrom

---

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår.  
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.  
Himlingsflater i plateprofiler med downlights.  
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.  
Speil med overlys på vegg over servant.  
Dusjnische med innfellbare glassdører og dusjarmatur.  
Innebygget sisterner med vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin på bad.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Plastsluk i gulv.  
Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Servant har sprek/riss i porselen. Servant bør eventuelt skiftes ut.  Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning fra 2023.  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.  
Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.  
Integrert komfyr med nedfelt platetopp.  
Komfyrvakt er montert.  
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.  
Integrert kjøleskap og fryser.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Hvite innerdører i slett utførelse.  
Garderobeskap på soverom.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

## Etasjeskiller - 2.etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålt i stue/kjøkken.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling


 Skjevhetsmåling      |      Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i stue/kjøkken.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i plast.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder fra ukjent årstall er plassert under kjøkkenbenk.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kjøkken.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

 **TGIU**      Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen. Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,20 - 2,47 meter i leiligheten.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Lastbryter på 63A.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør av tre.

Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.




TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 3 m<sup>2</sup>.  
Bærende konstruksjoner av betong.  
Rekkverk av stålprofiler med glassfelter.  
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.  
Utvendige stikkontakter på balkong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 20.08.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Gulvsluk på bad ]



Strømmen Studio BRL v/Per Poulsen  
Strømsveien 57  
2010 STRØMMEN  
Att. Per Poulsen

DERES REF:

VÅR REF:

2014/7486

SAKSBEHANDLER:

Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:

08.03.2015

Saksnr.:2014/7486  
Vedtaksnr.(DS):15/207

### Ferdigattest - Tilbygg vindfang - gnr 77 bnr 313 - Strømsveien 57

#### VEDTAK

#### Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10  
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse  
Vindfang, Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 313	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 7 m <sup>2</sup>			
Vedtaksnr. DS 14/614	Vedtaksdato 16.07.14	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	

#### Merknader:

- Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra Strømmen Studio v/Per Poulsen, datert 16.07.14.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningmyndighetens avslutning av saken.

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

#### Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Christian Tellefsen

Dokumentet er elektronisk godkjent



**SKEDSMO KOMMUNE**Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

**SENTRALBORD**

66 93 80 00

**BESØKSADRESSE**

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

**TELEFAX**

66 93 85 90

SKEDSMO  
KOMMUNEAS Realbygg  
Postboks 233 Alnabru  
0614 OSLO  
Att. John Arild Haugen**DERES REF:****VÅR REF:**

2011/5710

**SAKSBEHANDLER:**

Johnny Ekse, 66938429

**DATO:**

24.08.2011

**Saksnr.:2011/5710**  
**Vedtaksnr.(DS):11/711****Ferdigattest - Nybygg boligblokk (bolig/næring) - gnr 77 bnr 65, 313 - Strømsveien 55, 57, 59 og Støperiveien 14, 18****VEDTAK****Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg boligblokk (bolig/næring), Strømsveien 55, 57, 59 og Støperiveien 14, 18, 2010 Strømmen

Opprinnelig adresse: Strømsveien 55 A + B

Gnr: 77

Bnr: 65, 313

Festenr:

Seksjonsnr:

BRA: 9080 m<sup>2</sup>

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 04/460	28.09.04	Rammetillatelse
DS 05/596	20.09.05	Igangsettingstillatelse etappe 1, riving
DS 05/711	01.11.05	Igangsettingstillatelse etappe 2.1, grave- og spuntarbeider
PS 05/137	14.12.05	HUT, Estetisk utforming og utomhusplan
DS 05/830	16.12.05	Igangsettingstillatelse etappe 2.2, fundamentarbeider
DS 06/030	25.01.06	Endringstillatelse
DS 06/034	25.01.06	Igangsettingstillatelse etappe 3, råbygg
DS 06/368	24.07.06	Igangsettingstillatelse etappe 4, resterende arbeider
	08.02.07	Midlertidig brukstillatelse, 1. etg. og p-kjeller
	12.02.07	Midlertidig brukstillatelse, leiligheter Atrium
	14.03.07	Midlertidig brukstillatelse, "Studiobygget"

**EPOSTADRESSE**

postmottak@skedsmo.kommune.no

**HJEMMESIDE**

www.skedsmo.kommune.no

**ORGANISASJONSNR**

938 275 130

**BANKGIRO**

7101.05.02572

Løpenr :49793/2011 Side 1 av 2

**Merknader:**

- Tidligere saksnr. 2004/3135
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra AS Realbygg, datert 09.08.11, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 24.08.11.

**Opplysning om klageadgang:**

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

Med hilsen

Johnny Ekse  
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

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

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Midlertidig brukstillatelse**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2004/3135**

Tiltakshaver (navn og adresse)

BO-KA Eiendom AS  
St. Olavs plass  
Postboks 6993  
0130 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg forretning og bolig  
Strømsveien 55 A+B  
2010 Strømmen

**Midlertidig brukstillatelse gjelder "Studiobygget"**

Spesifikasjon			
Gnr: 77	Bnr: 65, 313	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: 9080 m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæring / Dato
DS 04/460	28.09.04	Rammetillatelse	AS Realbygg, 12.03.07
DS 05/596	20.09.05	Igangsettingstillatelse etappe 1, riving	ThyssenKrupp Aufzuge Norge AS, 09.03.07
DS 05/711	01.11.05	Igangsettingstillatelse etappe 2, grave- og spuntarb.	Romerike Elektro AS, 13.03.07
PS 05/137	14.12.05	HUT, Estetisk utforming og utomhusplan	
DS 05/830	16.12.05	Igangsettingstillatelse etappe 2, fundamentarbeider	
DS 06/030	25.01.06	Endringstillatelse	Frist for ferdigstilling / Dato
DS 06/034	25.01.06	Igangsettingstillatelse etappe 3, råbygg	01.06.07
DS 06/368	24.07.06	Igangsettingstillatelse etappe 4, resterende arbeider	
	08.02.07	Midlertidig brukstillatelse, 1.etg. og p-kjeller	
	12.02.07	Midlertidig brukstillatelse, leiligheter Atrium	

**Vilkår / Merknader:**

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 12.03.07, fra AS Realbygg.
- Det foreligger *Sertifikat om sluttkontroll* fra Norsk Heiskontroll.

Byggesaksavdelingen - 14.03.2007

Johnny Ekse  
Overingeniør / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

AS Realbygg  
Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
NRBR Brannforebyggende avdeling

Postboks 233 Alnabru, 0614 Oslo,  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

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

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Midlertidig brukstillatelse**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2004/3135**

Tiltakshaver (navn og adresse)

BO-KA Eiendom AS  
St. Olavs plass  
Postboks 6993  
0130 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg forretning og bolig  
Strømsveien 55 A+B  
2010 Strømmen

**Midlertidig brukstillatelse gjelder leiligheter Atrium**

Spesifikasjon			
Gnr: 77	Bnr: 65, 313	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: 9080 m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæring / Dato
DS 04/460	28.09.04	Rammetillatelse	AS Realbygg, 26.01.07
DS 05/224	04.05.05	Midlertidig salgsskilt	Romerike Elektro AS, 30.01.07
DS 05/596	20.09.05	Igangsettingstillatelse, etappe 1	
DS 05/711	01.11.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2	
PS 05/137	14.12.05	HUT, Estetisk utforming og utomhusplan	Frist for ferdigstillelse / Dato
DS 05/830	16.12.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2, fundamentarbeider	01.05.07
DS 06/030	25.01.06	Endringstillatelse	
DS 06/034	25.01.06	Igangsettingstillatelse, etappe 3	
DS 06/368	24.07.06	Igangsettingstillatelse, etappe 4	
	08.02.07	Midlertidig brukstillatelse, 1. etg. og p-kjeller	

**Vilkår / Merknader:**

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 30.01.07, fra AS Realbygg.

Byggesaksavdelingen - 12.02.2007

Øystein Eriksen  
arkitekt / saksbeh.

**Kopi til**

Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

AS Realbygg  
Skedsmo kommune, Komm.teknisk avd.  
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen  
NRBR Brannforebyggende avdeling

Postboks 233 Alnabru, 0614 Oslo  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

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

Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

**Midlertidig brukstillatelse**

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)

**2004/3135**

BO-KA Eiendom As  
St. Olavs plass  
Pb 6993  
0130 Oslo

Nybygg forretning og bolig  
Strømsveien 55 A+B  
2010 Strømmen

Spesifikasjon			
Gnr: 77	Bnr: 65	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m <sup>2</sup>	BRA <sub>(hoveddel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA <sub>(tilleggsdel)</sub> : m <sup>2</sup>	BRA: 9080 m <sup>2</sup>
Utvalg saksnr	Vedtaks dato	Vedtaks	Kontrollerklæring / Dato
DS 04/460	28.09.04	Rammetillatelse	AS Realbygg/, 09.01.07
DS 06/30	25.01.06	Tillatelse til endring	Geo Survey AS, 15.01.07
DS 05/596	20.09.05	Igangsettingstillatelse –etappe 1	
DS 05/711	01.11.05	Igangsettingstillatelse –etappe 2	
DS 05/34	25.01.06	Igangsettingstillatelse –etappe 3	Frist for ferdigstillelse / Dato
DS 06/368	24.07.06	Igangsettingstillatelse –etappe 4	

**Vilkår / Merknader:**

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 09.01.07 , fra AS Realbygg .
- Brukstillatelsen gjelder 1.etasje butikk og U.etasje parkering for leiligheter og næringslokaler

Byggesaksavdelingen- 08.02.2007

Øystein Eriksen  
arkitekt / saksbeh..

**Kopi til**

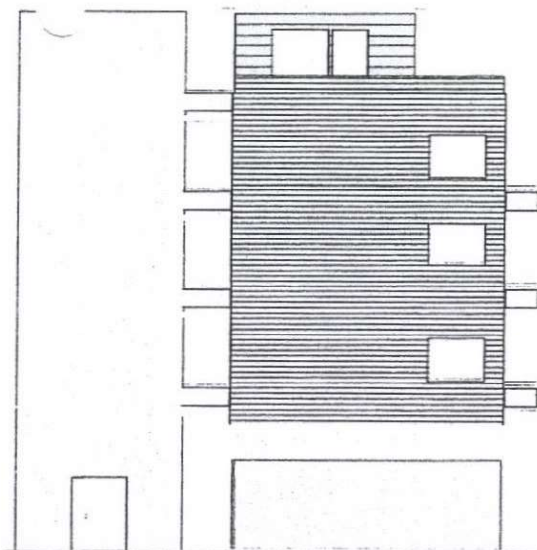
Ansvarlig søker  
Annen myndighet/instans

AS Realbygg, Pb 233 Alnabru

0614 Oslo

Skedsmo kommune, Kommunalteknisk  
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark  
NRBR Brannforebyggende avdeling

Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

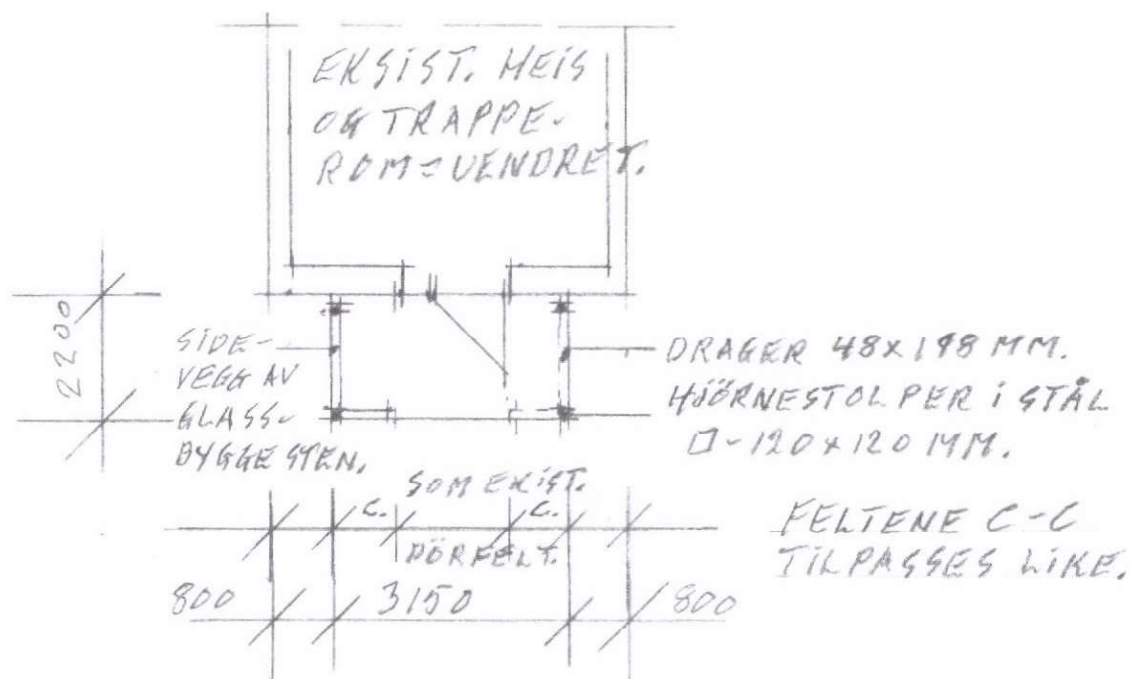


FASADE ØST, STUDIO

E02

REVISJONER	 <b>REALBYGG</b>		
	A	28.11.05	KORR. FOR UTSENDELSE 28.11.05
TEGN.NR.	<b>A-251 A</b>		
PROJEKT/TITEL/ID-NETT	<b>2583</b> <b>STRØMMEN</b> Fasade øst og vest <i>Huf som nr. 137 - 2005</i> <i>Rikard 217</i> <i>side 1 av 1</i>		
	DETALJPRO.		
TYPE	ARBEIDSTEGNING		
MÅL	1 : 100		
DATE	09.08.05	H.A.	
FILN	2583 STRØMMEN.DWG	K.M.	
A B E V	AS KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER ASGAL NOR. Bulvægt. 2A, 2190 Tønsberg		
	TEL: 33 37 84 84 FAX: 33 37 84 80		
ARKITEKT	 ARKITEKTUR · INTERIØR		

E1

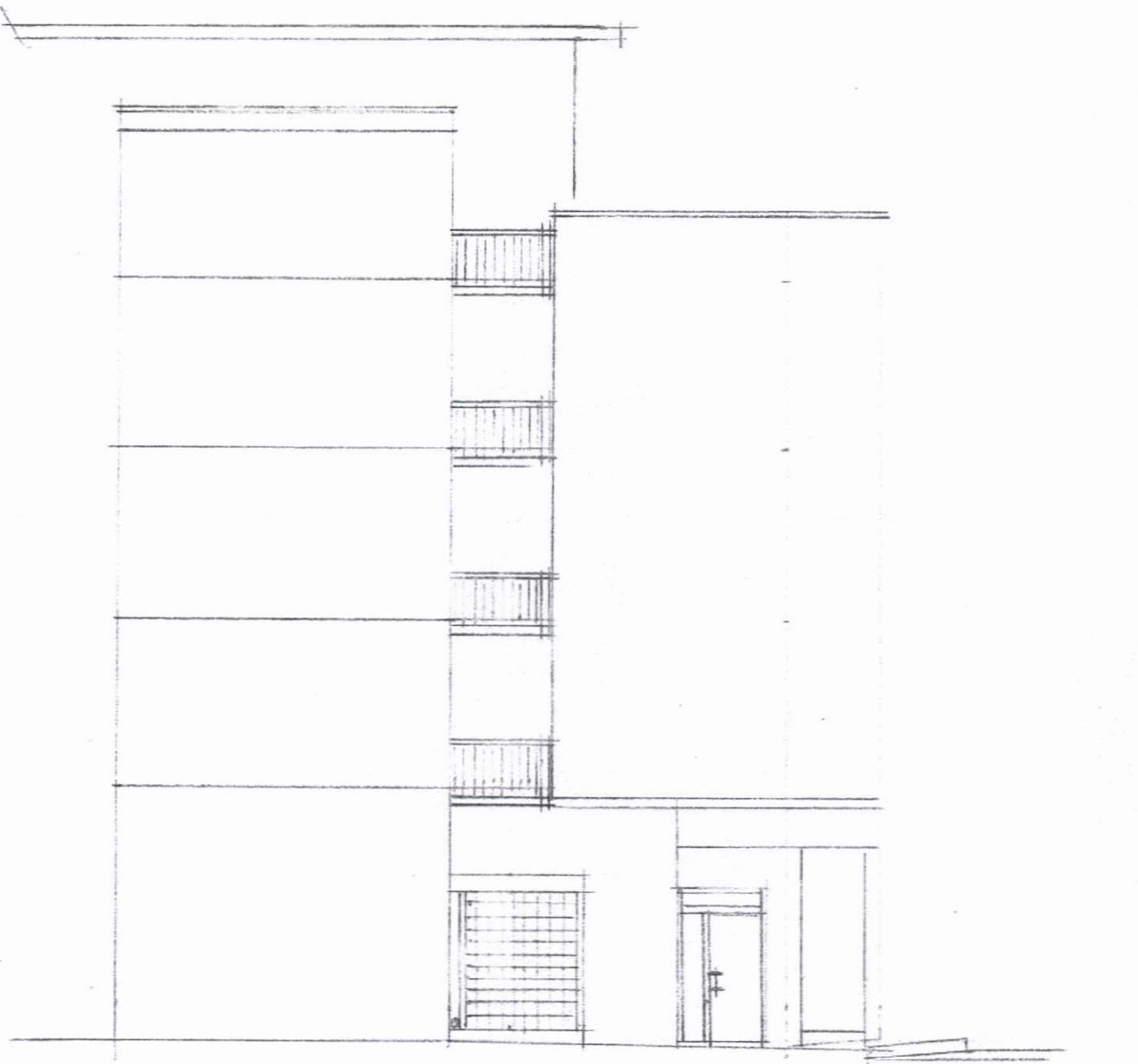


Plan, inngangsparti, Strømmen Studio Bl. Strømsv. 57.

Målestokk: 1:100. Dato: 24.06.2014. Tegnet av: TSH. Tnr. 02.

Arkitekt Terje Sundgot Hansen.

Haglekroken 76, 0575 OSLO. Tel. 90911979.



TRAPPEROM

NYTT „VINDFANG“

STRÖMSVN.57.

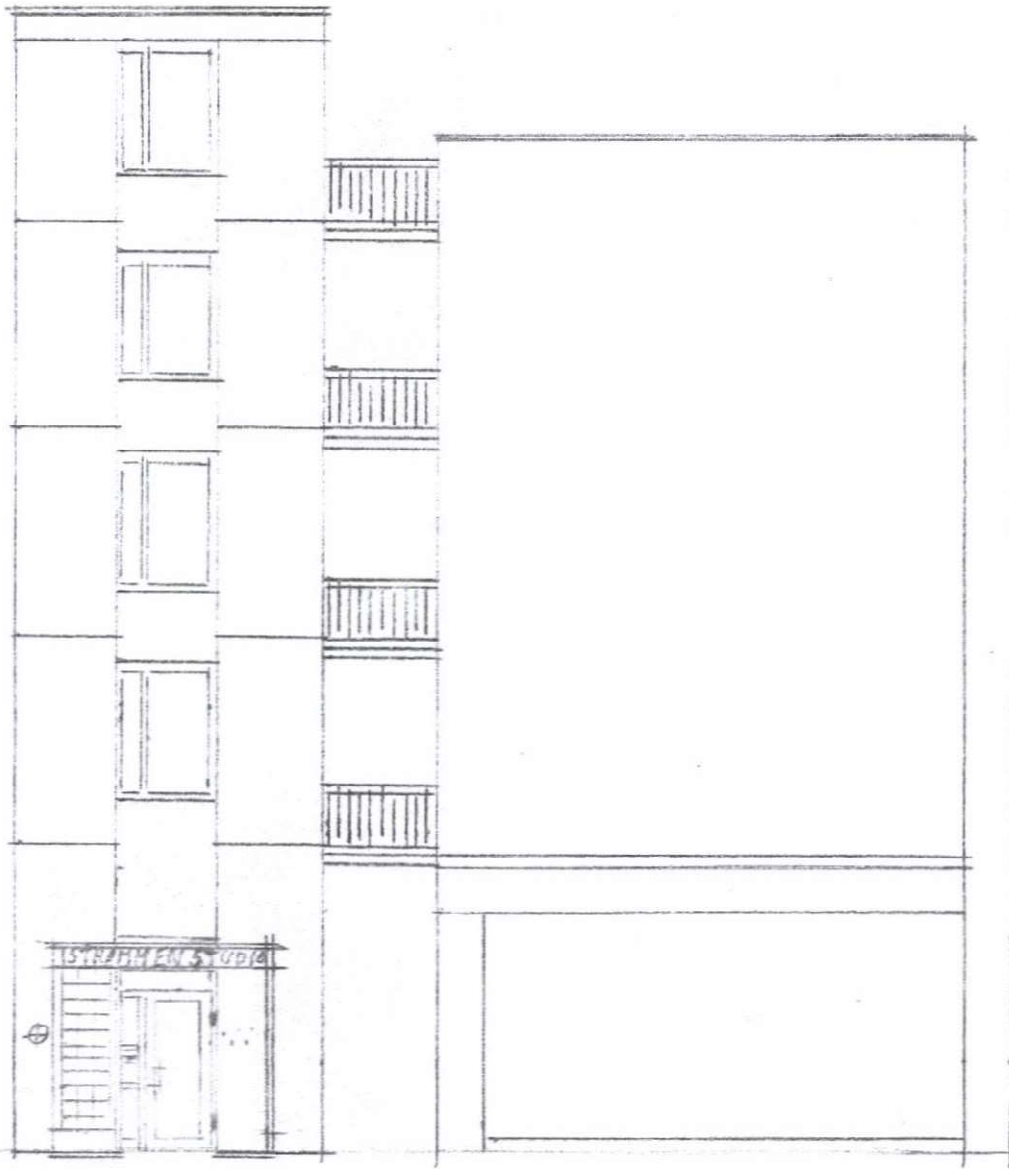
Oppriss fasade mot SVD.

Nytt inngangsparti. Strömmen Studio B.L.

Målestokk: 1:100. Date 20.06.2014. Tegnet av: TSH



E1 (Ny)



SSASJE

SMUG

BUTIKK I 1. ETASJE.

INNGANG TIL NR 57.

Oppriss fasade mot ØST.

Arkitekt Terje Sundgot Havnem.

Tegnr. nr. 3.

Haslekroken 76, 0575 OSLO. Tel. 90911979.

Innfrest fuge

ØK av fuge =  
+2720 mm fra  
utr terreng / terskel.

Silicon i fuge over dekklist.  
20x20 mm.

Galv beslag  
inn i fuge, ut  
eg ned i renne.

3mm Asfalt papp  
23x120 mm impr.  
45° skrån i

topp.

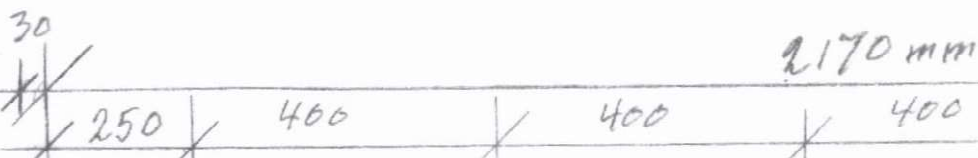
Plast nedløpsrør  
70 mm Ø.

Dekkes, 21x120 impr.

120x120 mm stål.

Ytterside  
eksisterende  
betongvegg.

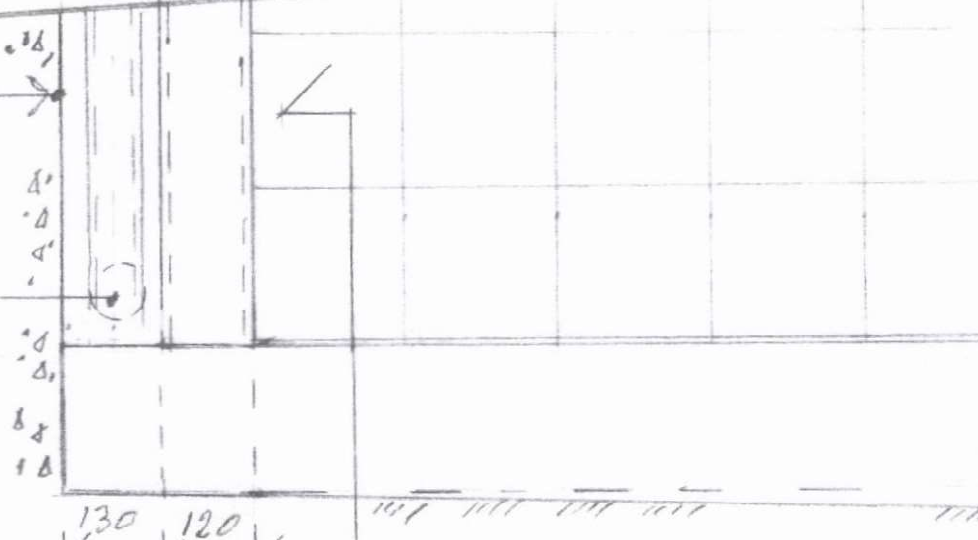
Utkast over  
betongsokkel.



Vertikal detalj  
Gedings. VDI

Takkfall 1:40

48x148 mm C/C

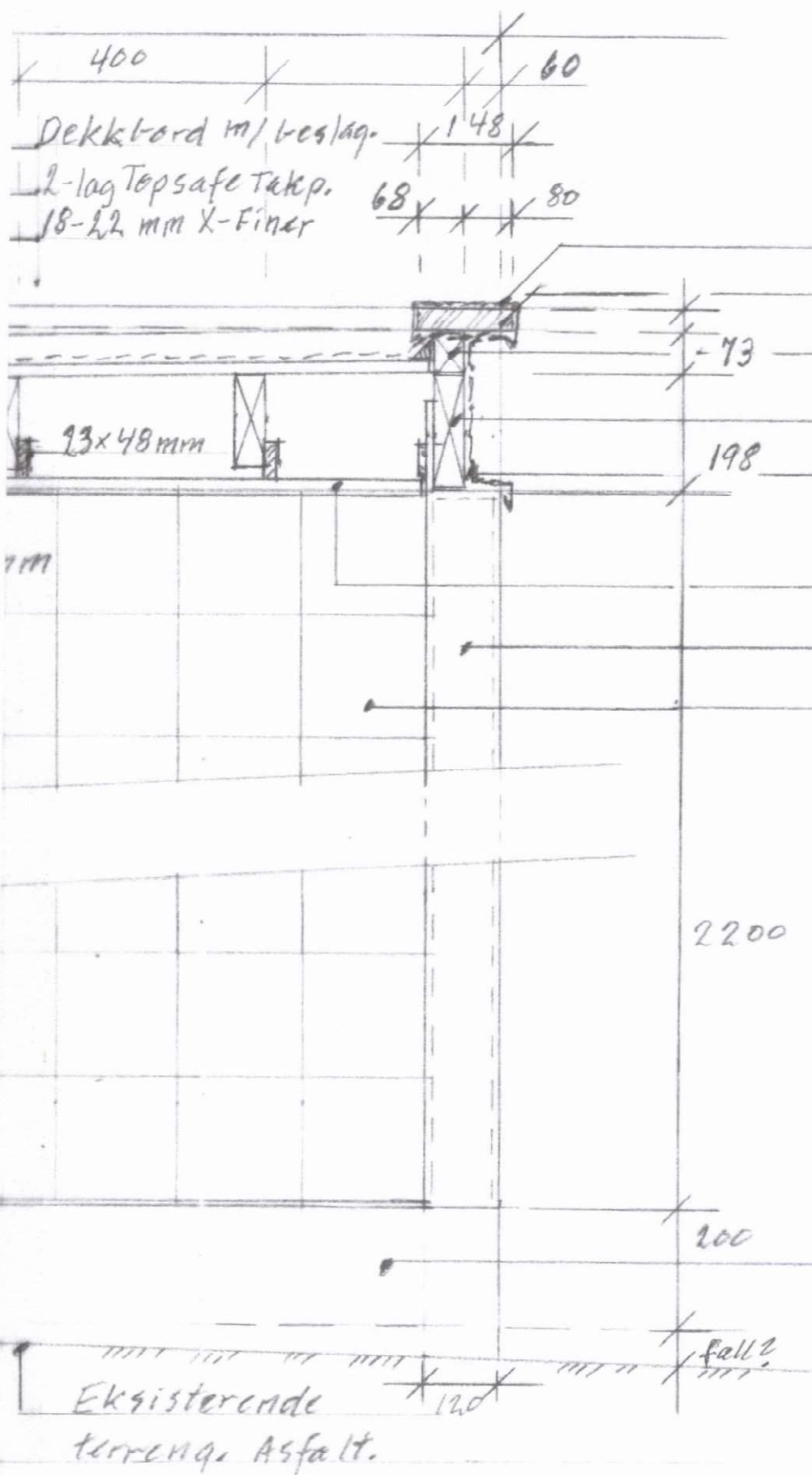


Vertikal detalj  
Sokkel. VDI 2.

Langsnitt, inngangsparti. Strømmen Studie B.

Målestokk: 1:10. Dato: 18.06.2014. Tegnet av: TSH

21

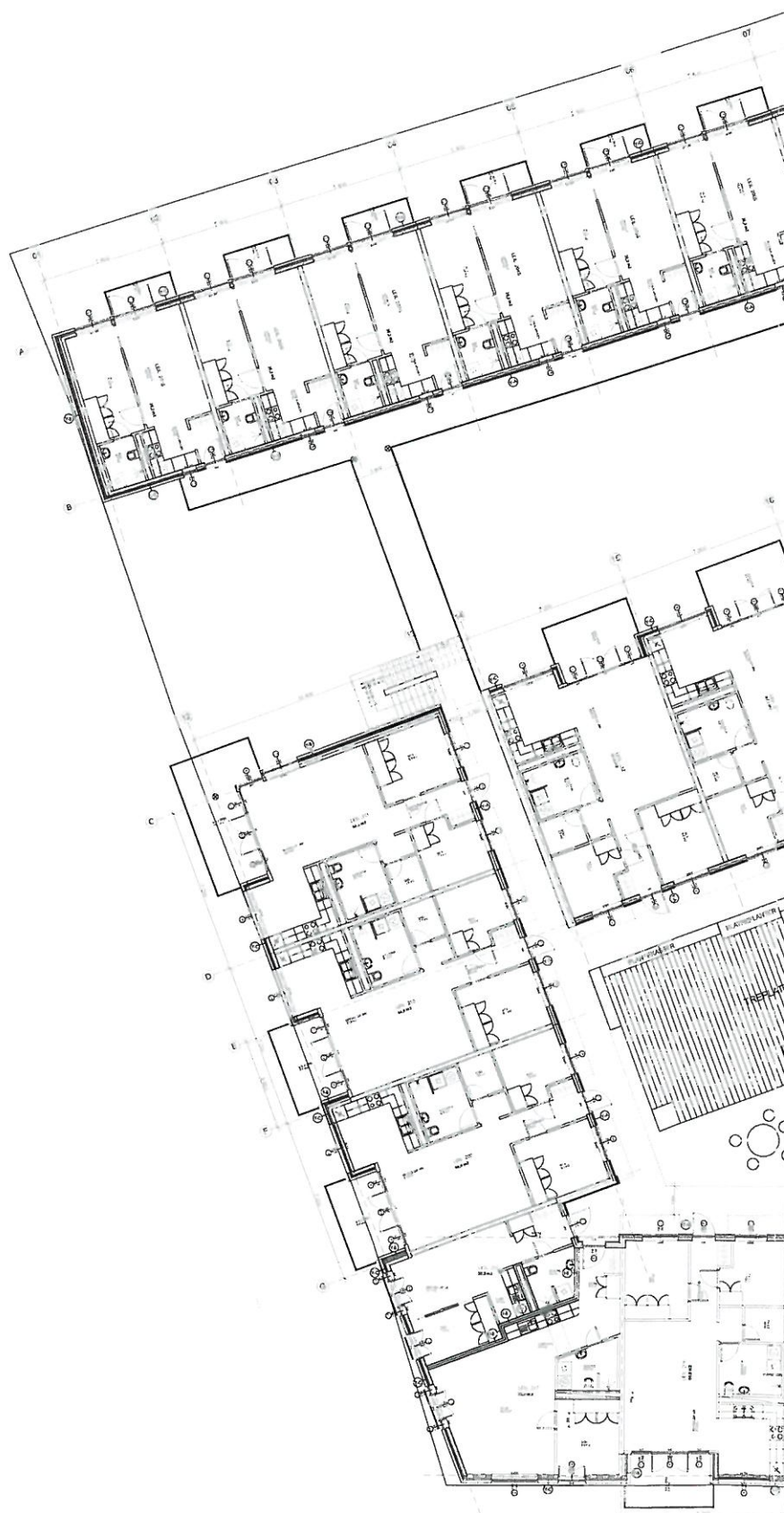


Dekkeslag. over  
 23x148 mm impr.  
 48x73 mm  
 48x198 mm  
 Plastbelagt beslag.  
 Hvitlaser terr. bord.  
 21x98 mm impr.  
 120x120 □-stål  
 200x200 mm  
 modul Glass-  
 byggesterr.

Plasstøpt sokkel i  
 betong. 120 mm i  
 bredde. Höyde  
 tilpasset terreng.

Eksisterende  
 terreng. Asfalt.

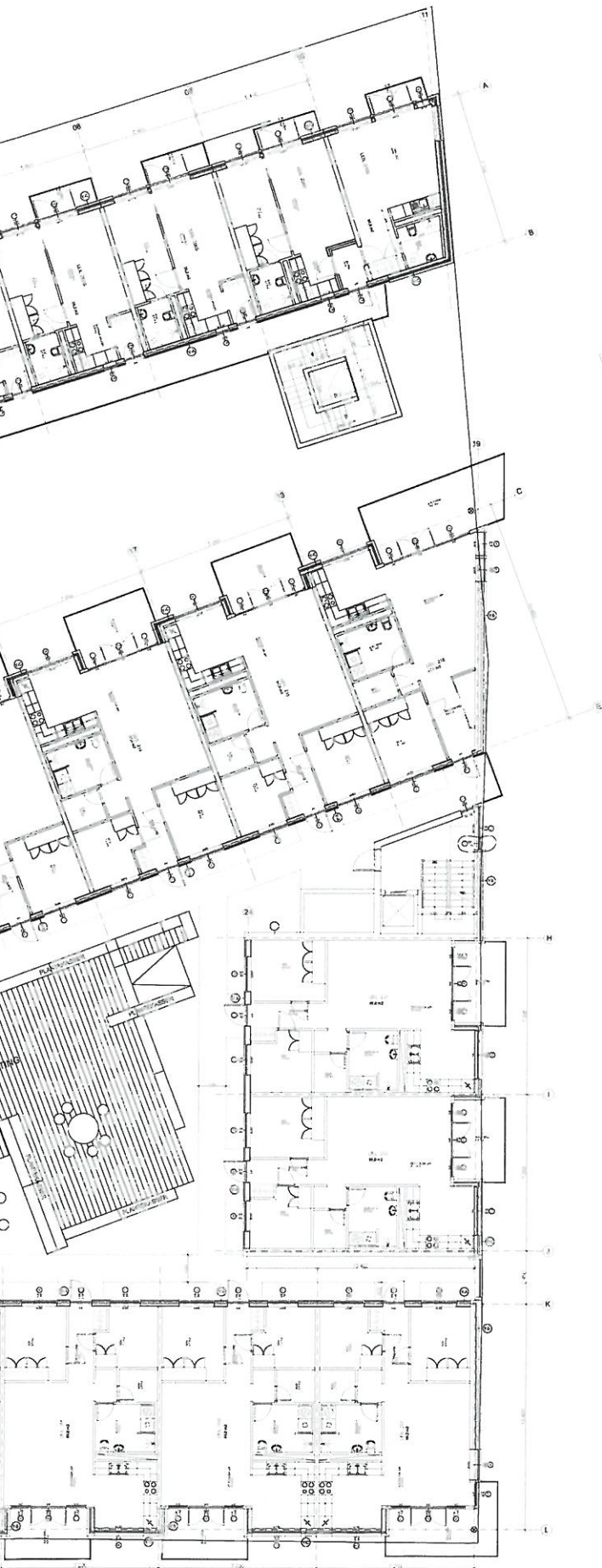
Arkitekt Terje Sundgot Hanger. Tegnr. nr. 4  
 Haglekroken 76, 0575 OSLO. Tel. 90911979.



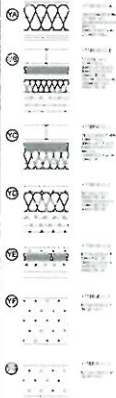
HUT sak nr: 137 2005

Bilag nr: 2.12

Side 1 av 1



YTERVEGGER



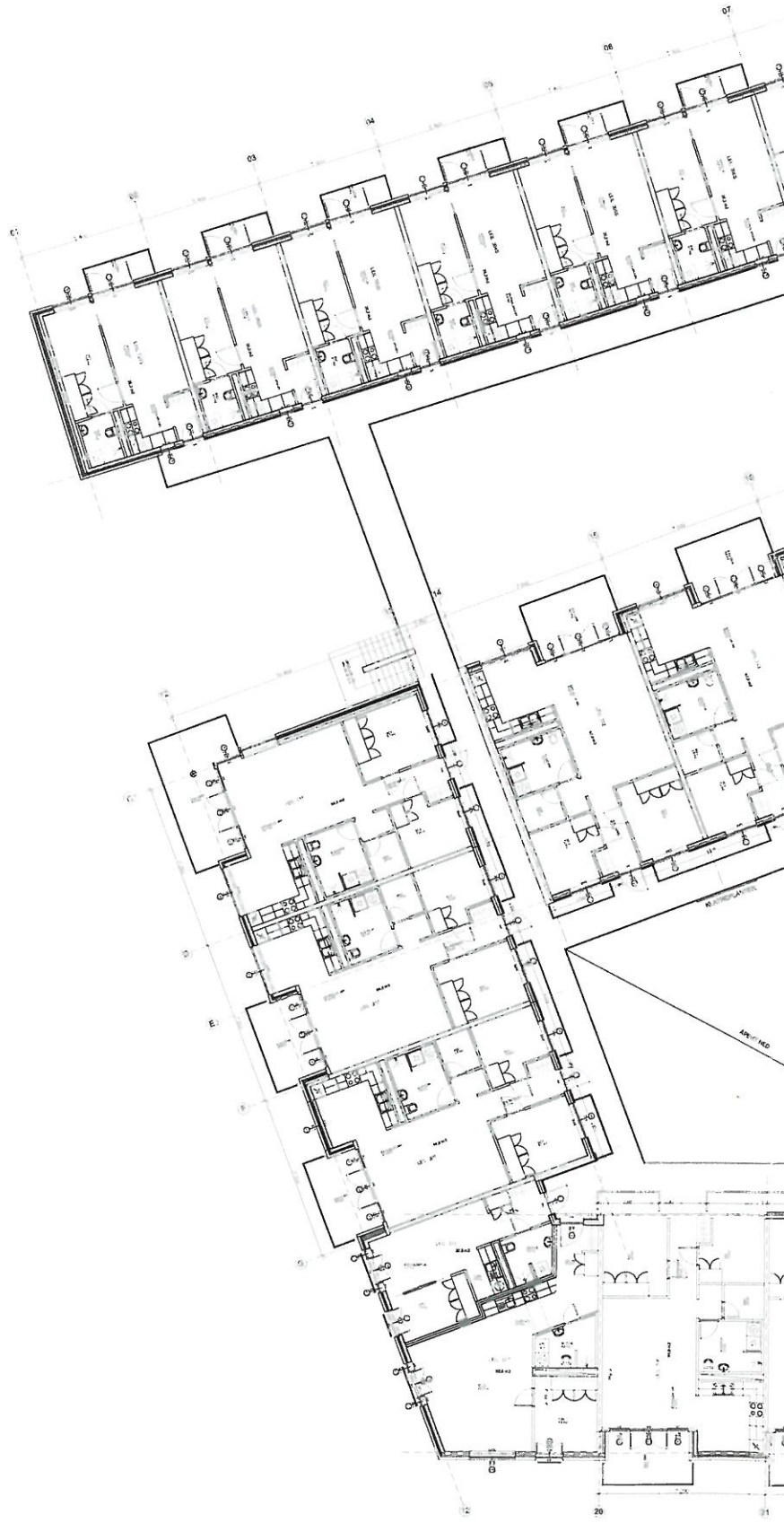
INNVEGGER

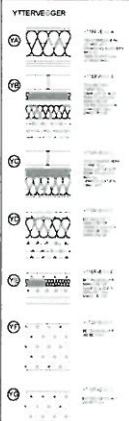
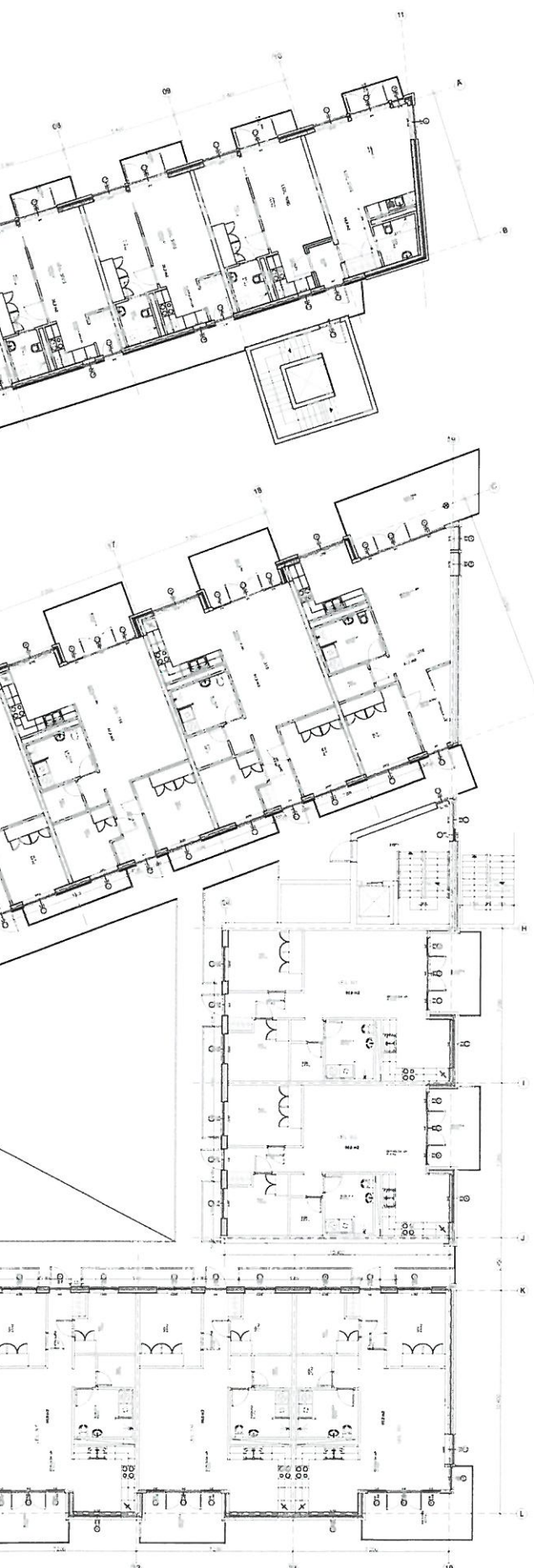


DER SOM IKKE ANNET ER ANGITT  
VISER IKKE ILEGGJØRENDE HAR  
BETJENELSE INNEVÆR (IA)  
SKULLE TILFØJES MELLOM LEIKHETENE  
OG TILSPRØKING HAR  
BETJENINGEN INNEVÆR (IB).



TEGNIR	REVISJONER			
	A			
TEGNIR	<b>A-102</b>			
	2583 <b>STRØMMEN</b> 2. ETASJE			
TEGNIR	DETALJPRO.			
	ARBEIDSTEGNING			
TEGNIR	1 : 100			
	DATE	MA	TYPE	PROJEKTTITEL/AGSNETT
09.08.05		STR	H.A.	
2583 STRØMMEN 02		STR	K.M.	
A	AS KRISTIANSEN & BERNHARDT			TE 01 17 84 44
	ARKITEKTER MAAL NFA			NR 333 14 80
B				
E				
V				
ARKTEKT	KRISTIANSEN & BERNHARDT			
	ARKITEKTUR INTERIØR			





DER SOM IKKE ER ANGITT  
VEGGER INNE I LEILIGHETENE HAR  
BETEGNELSE INNVEGG (IA)  
SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE  
SÅLL TRUSSER IKK HAR  
BETEGNELSEN INNVEGG (IB)



TEKNIK REVISJONER

FILN DATO MAI TYPE FASE PROSJEKT/UTLEGG/NETT

A  
B  
E  
V

ARKITEKT

**A-103**

**2583**  
**STRØMMEN**  
3. ETASJE

DETALJPRO.

1 : 100

09 08 05

2583 STRØMMEN BA

AD KRISTIANSEN & BEENHARDT  
ARKITEKTER MNAL NFA  
Bulvåg 2A, 3110 Tonsberg

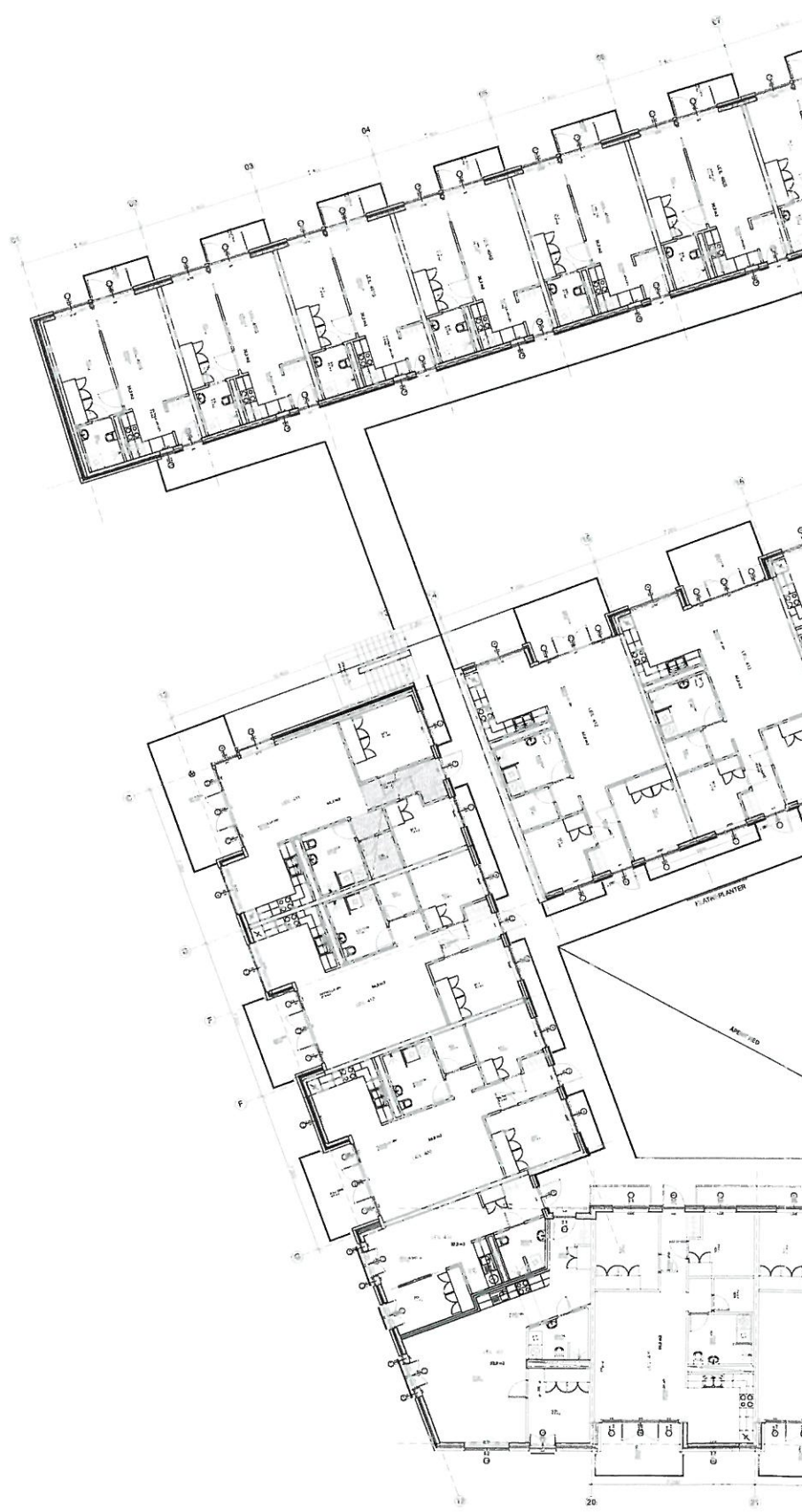


**SKEDSMO KOMMUNE**  
**TEKNISK SEKTOR**  
Byggesaksavdelingen

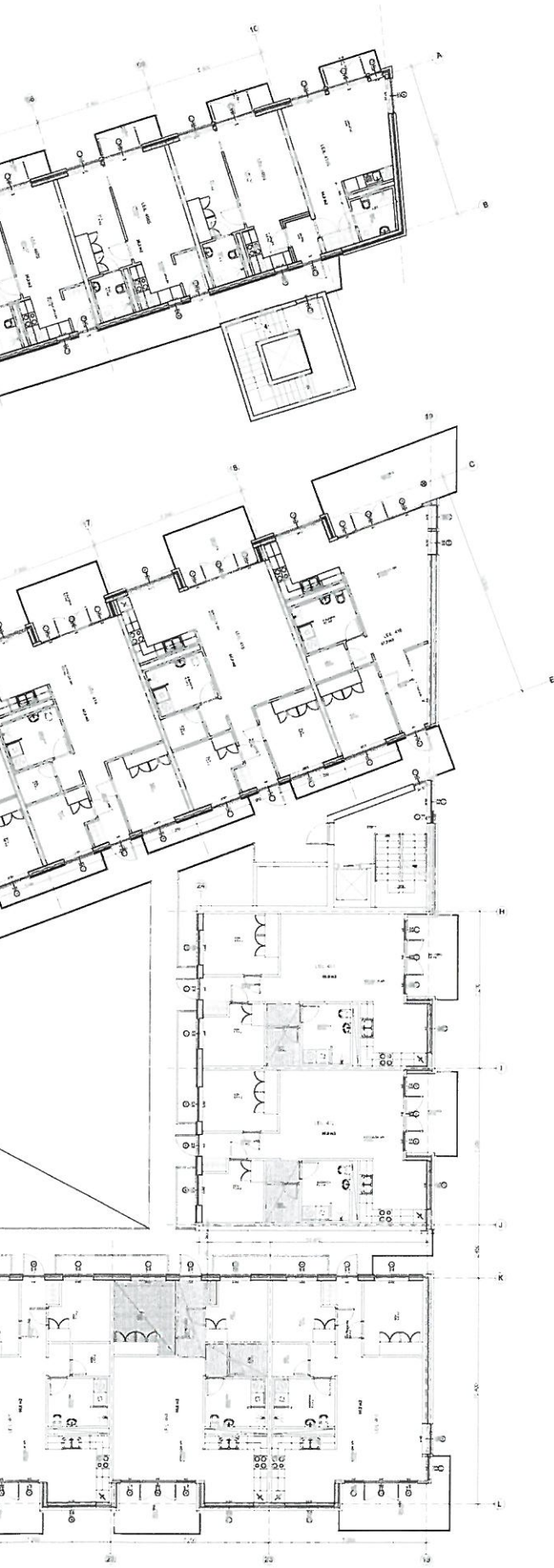
HUT sak nr: 137 2005

Bilag nr: 2.13

Side 1 av 1







- YTERVEGGER
- 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18

- INNVEGGER
- 19
  - 20

DER SOM IKKE ANNET ER ANTT  
 VEGGER IKKE LUKKETE HÅR  
 BETENDELSE BYLØSVEGG (A)  
 FULLEVEGGER MELLOM LEIKHETENE  
 GÅTT TRAPPELØPER  
 DE LIGNELSEN FULLEVEGG (B).



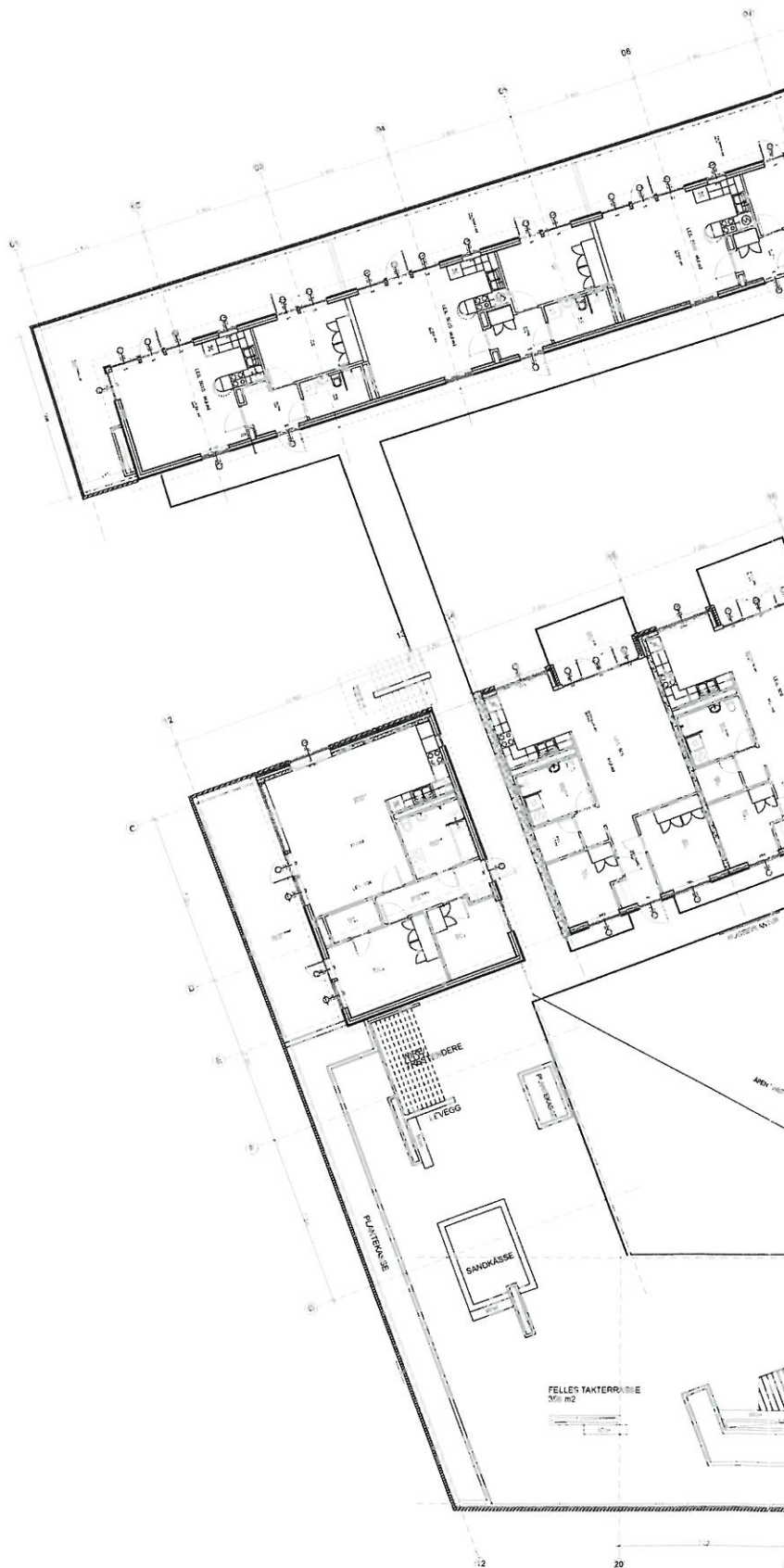
TEKNIK	REALBYGG
<b>A-104</b>	
2583 <b>STRØMMEN</b> 4. ETASJE	
DETALJPRO.	
MA	1 : 100
DATE	09.08.05
FILN	2583 STRØMMEN 04
AS KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS Birlsp. 2A 3100 Tønsberg	
ARKITEKT KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER & INTELIG	

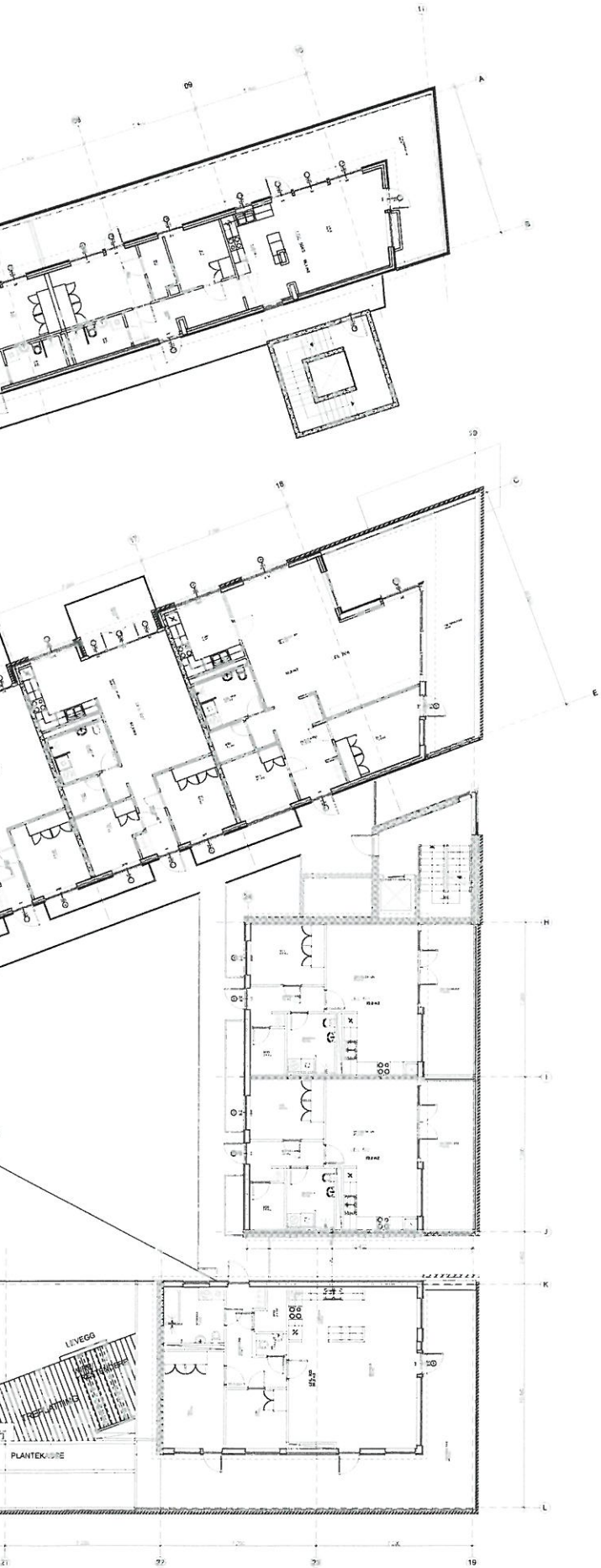
SKEDSMO KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR  
 Byggesaksavdelingen

HUT sak nr: 137 20 05

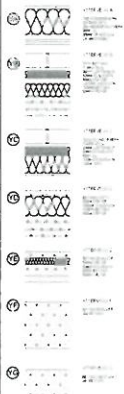
Bilag nr: 2.14

Side 1 av 1





YTERVEGGER



INNVEGGER



DER SOM IKKE ANNET ER ANGIT  
 VEGER INNE I LEILIGHETENE HAR  
 BETONGSEINER I VEGGEN  
 I LØYVINGEN MELLOM LEILIGHETENE  
 I TRAPPEROM HAR  
 BETONGSEINER I INNVEGG (B)



TEGNING RE: ISJØNER

**A-105**

**2583**  
**STRØMMEN**  
 5. ETASJE

FILEN DATO M/L TYTE FASE PROJEKT/TITEL/INNHETT

DETALJPRO.

ARBEIDSTEGNING

09.08.05	GG	H.A.
ZS	STRØMMEN BK	K.M.

A AS KRISTIANSEN & BERNHARDT  
 ARKITEKTER MWAL NPK  
 Bølving 2A, 3110 Tvedestrand

B  
 E  
 V



**SKEDSMO KOMMUNE**  
**TEKNISK SEKTOR**  
 Byggesaksavdelingen

HUT sak nr: 137 2005

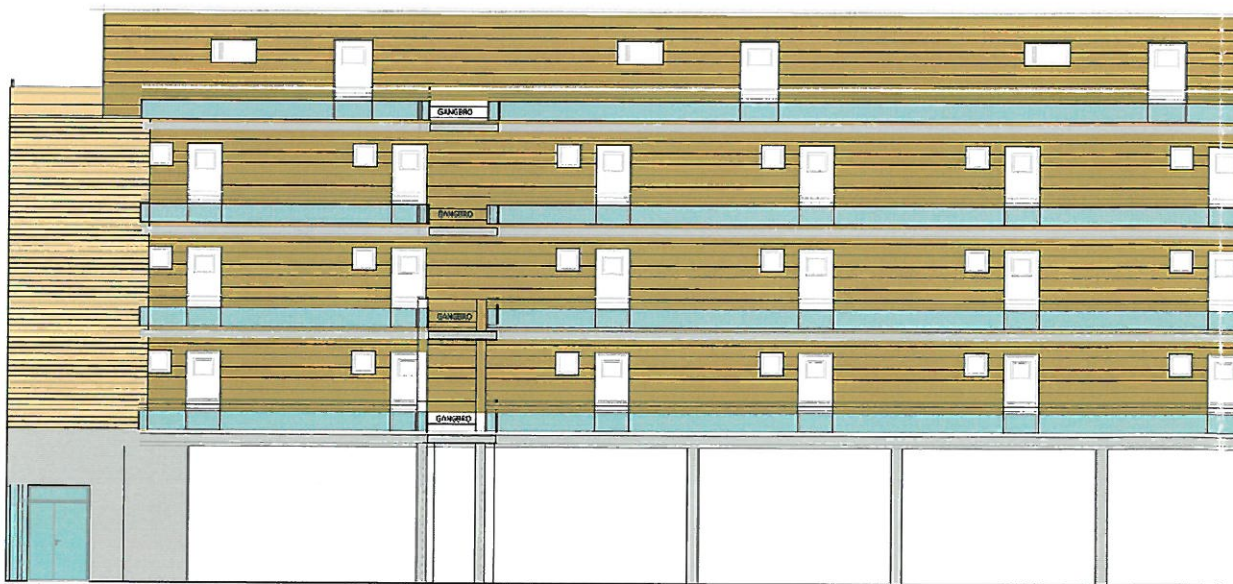
Bilag nr: 2.15

Side 1 av 1



VARELE

FASADE SØR, ATRIUM



PARKERING

FASADE SØR, STUDIO



VERING



SKEDSMO KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
Byggesaksavdelingen

HUT sak nr: 137 20 05

Bilag nr: 2.16

Side 1 av 1



REVISJONER

INDEX	DATE	REVISJON	AV	KONT
A	20.11.05	KORR. FOR UTSENDELSE 20.11.05		

TEG.NR.

**A-250 A**

PROSJEKT/TITTEL/IGNETT

**2583**  
**STRØMMEN**  
Fasade sør

FASE

DETALJPRO.

TYPE

ARBEIDSTEGNING

MÅL

1 : 100

DRTO

09.08.05

SIGN

H.A.

FILN

2583 STRØMMEN.kk

KTRL

K.M.

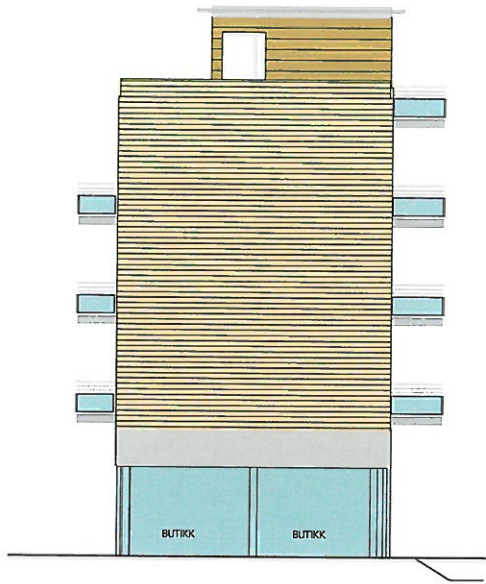
ARKITEKT

AS KRISTIANSEN & BERNHARDT  
ARKITEKTER MNAL NPA  
Bulveg 2A, 3119 Tansberg

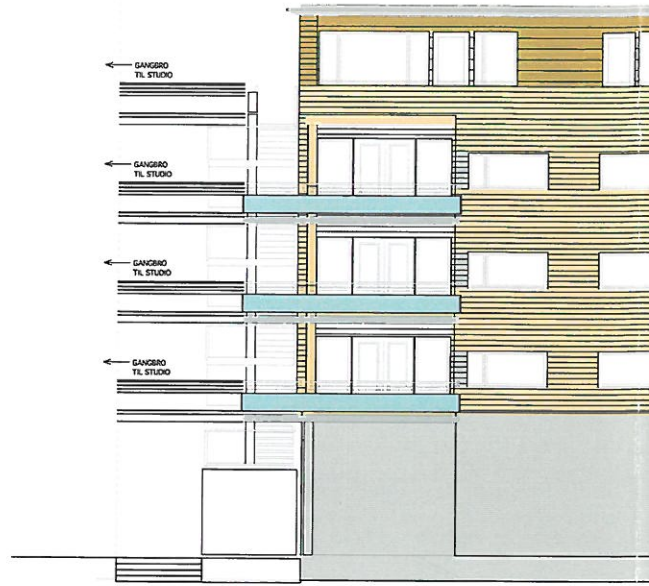
tel: 33 37 84 84  
fax: 33 37 84 80

2.16





FASADE VEST, STUDIO



FASADE VEST, ATRIUM



FASADE ØST, ATRIUM

HUT sak nr: 137 20 05

Bilag nr: 2.17

Side 1 av 1



REVISJONER

NOED	DATE	REVISJON	HA	KM
A	28.11.05	KORR. FOR UTSENDELSE 28.11.05		

TEGN.NR.

**A-251 A**

TYPE FASE PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

**2583**  
**STRØMMEN**  
Fasade øst og vest

DETALJPRO.

ARBEIDSTEGNING

MÅL

1 : 100

FILEN, DATO

09.08.05

2583 STRØMMEN lsk

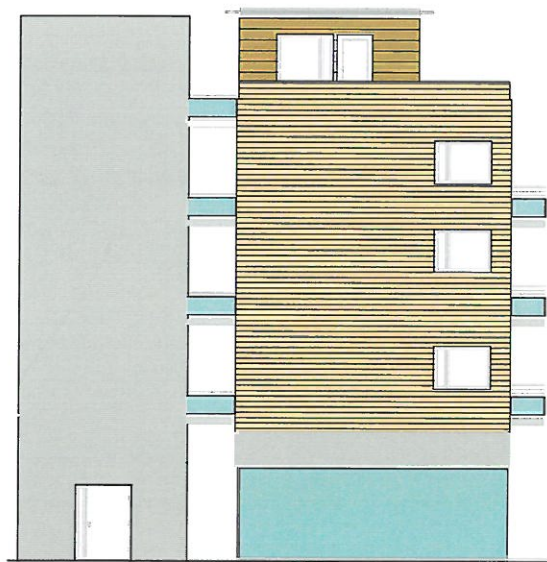
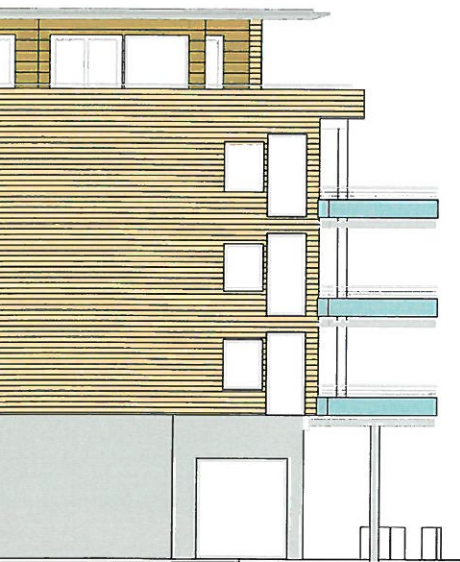
ARKITEKT

AS KRISTIANSEN & BERNHARDT  
ARKITEKTER MNAL NPA  
Bulegt. 2A, 3110 Tenaberg

REV

tel. 33 37 84 84  
fax 33 37 84 80

ARKITEKT

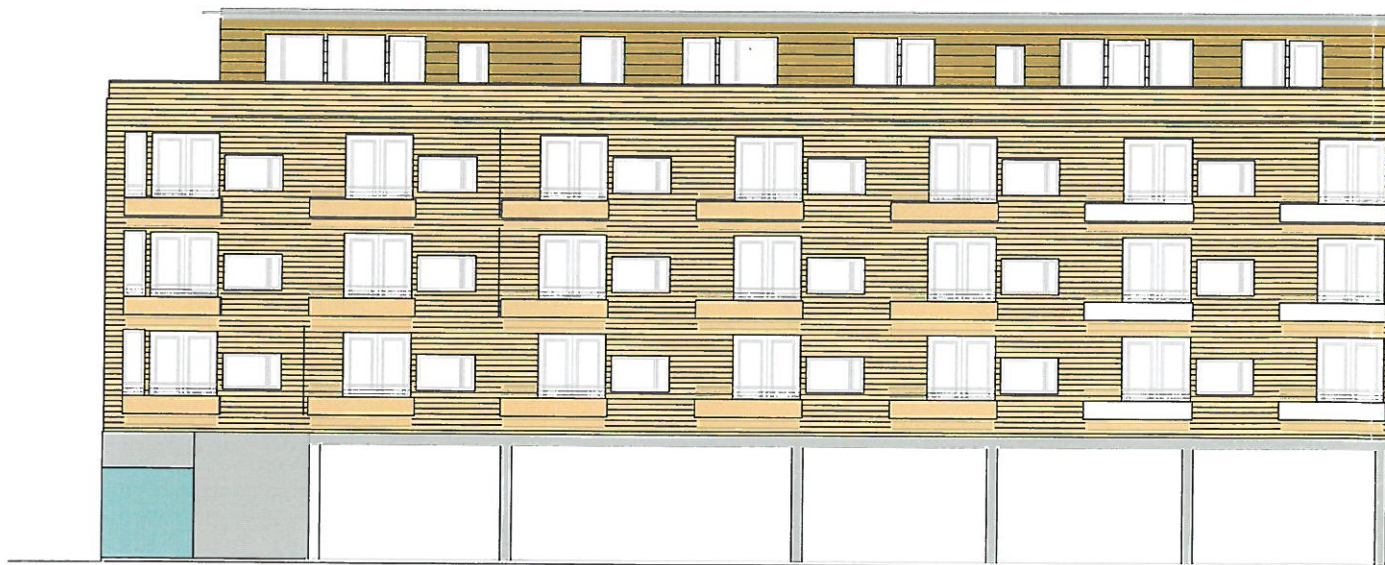


FASADE ØST, STUDIO



INNGANG TIL BUTIKK

FASADE NORD, ATRIUM



PARKERING

FASADE NORD, STUDIO

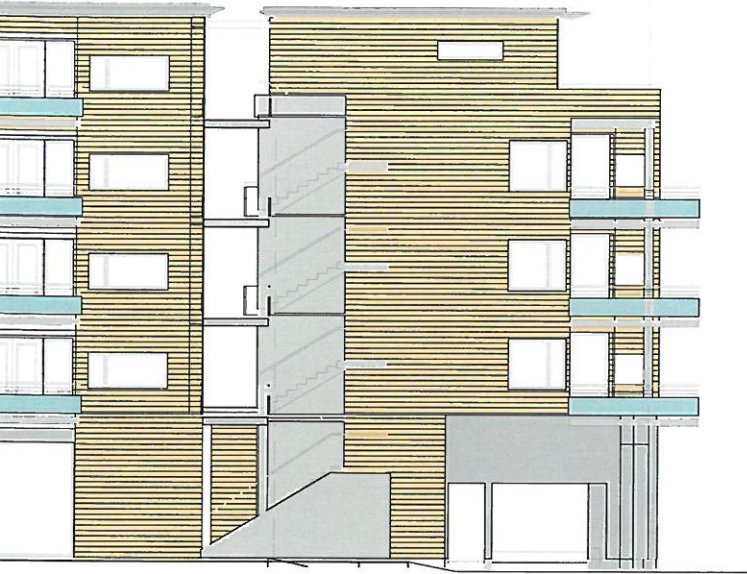


HUT sak nr: 137 20 05

Bilag nr: 2.18

Side 1 av 1

7 200      14      13      10 400      12



INNKJØRING  
P-KJELLER



REVISJONER

NO	DATE	REVISION	HA	KM
A	28.11.05	KORR. FOR UTSENDELSE 28.11.05		

TEGN.NR.

**A-252 A**

PROSJEKT/TITTEL/IGNETT

**2583  
STRØMMEN**

Fasade nord

FASE

DETALJPRO.

MÅL

ARBEIDSTEGNING

FILEN

09.08.05

ARK

2583 STRØMMEN.04

B

E

V

V

ARK

TEK

ST

AV

DE

SK

IS

AS KRISTIANSEN & BERNHARDT  
ARKITEKTER MNAL, NPK  
Bullsgt. 2A, 3110 Tønsberg

tf. 33 37 84 84  
fax 33 37 84 80



ARKITEKTUR . INTERIØR

# Vedtekter

for Strømmen Studio borettslag org nr 991 075 941

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.02.2007, sist endret den 05.11.2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

...Strømmen Studio...borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Lørnskog kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,- Norske kroner femtusen 00/100

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

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

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

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

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

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

Se i husordensregler av 23.04.2014

#### **3.2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre

(2) Formålet i borettslag er basert på et grunnleggende prinsipp om brukereie, det vil si at eieren skal bruke boligen selv. Det er derfor ikke aktuelt at en bolig i borettslag bare skal være et investerings- eller utleieobjekt. Fordi borettslagsloven baserer seg på prinsippet om brukereie er det også satt grenser for den enkeltes andelseiers bruksoverlating til andre..

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(5) Andelseier har plikt om å oppgi dato for inn og -utflytting av brukere til styret. Utflyttingsdato skal oppgis 15 dager før brukeroverlatingsforholdet er avsluttet.

(6) Andelseier har plikt om å oppgi kontakt informasjon for minst en av brukere ved overlating av bruk til styret. Minst ett telefonnummer og en mailadresse skal oppgis som kontakt informasjon.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) 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 uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 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 gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

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

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

(4) Styret velger en representant i Strømmen Studio til å være styremedlem i Strømmen Parkeringssameie.

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **8-3 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 bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap, og spørsmål om anvendelse av overskudd/tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 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.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **8-7 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, gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

#### **9-1 Inhabilitet**

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

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

#### **9-2 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.

#### **9-3 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.

### **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **10-1 Vedtektsendringer**

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

#### **10-2 Forhudsloddet til borettslovene**

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

## **11. Fordeling av felles utgifter**

### **11-1 Fordeling av Fellesutgifter for Vann og Avløp**

Fellesutgifter for vann og avløp fordeles mellom Strømmen Studio borettslaget og Næring 1&2. Strømmen Studio står 95,8% av fellesutgifter og Næring 1&2 står for 4,8% av felles utgifter.

### **11-2 Fordeling av Fellesutgifter for Forsikring**

Fellesutgifter for forsikring fordeles mellom Strømmen Studio borettslaget, Strømmen Atrium Sameie, Parkering sameie og Næring 1&2. Strømmen Studio står for 72,80%, Strømmen Atrium Sameie 9,50%, Parkering sameie 15% og Næring 1&2 står for 2,70% av fellesutgifter for forsikring.

### **11-3 Fordeling av Fellesutgifter for Service av Avfallsug**

Fellesutgifter for avfallsug fordeles mellom Strømmen Studio borettslaget, Strømmen Atrium Sameie. Strømmen Studio står for 31,25%, Strømmen Atrium Sameie 68,75%,

11-4 Strømmen Studio betaler på 1375,- kr ink. mva i måneden for å dekke for:

- Strømmen Studio's andel av strøm for ventilasjon og oppvarming av våre rør
- Strømmen Studio's andel av utgifter for sprinkel-rommet
- Strømmen Studio's andel av vaktmester utgifter for takterrasse

Fellesutgifter faktureres etterskuddsvis hvert halvt år.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240183		
Adresse	Strømsveien 57				
Postnr.	2010	Sted	STRØMMEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gar-Bo	Polise/avtalensr	620338		
Selger 1 Fornavn	Toma	Etternavn	Zube		
Selger 2 Fornavn	Gytis	Etternavn	Zube		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007191/eknwhiqpci>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

**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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



**Julie Fredheim Maudal**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60  
jfm@eie.no  
EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

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