

# Sagbruksveien 50

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 49/52 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Sagbruksveien 50

**Nyere 2 roms selveier leilighet fra 2023  
beliggende sentralt på Strømmen - Balkong -  
Vannbåren varme - Heis**

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Sagbruksveien 50<br>2010 STRØMMEN |
| Prisantydning   | Kr 3 990 000,-                    |
| Omkostninger    | Kr 112 740,-                      |
| Totalpris       | Kr 4 102 740,-                    |
| Fellesutgifter  | Kr 2 707,-                        |
| BRA-i/BRA Total | 49/52 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Eierseksjon                       |
| Boligtype       | Eierleilighet                     |
| Byggeår         | 2023                              |
| Soverom         | 1                                 |
| Etasje          | 2                                 |

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Sagbruksveien 50 -Nyere 2 roms selveierleilighet med fin beliggenhet i andre etasje med heisadkomst. Leiligheten har god planløsning og pene overflater. Boligen er del av det nye sameiet, Strømmen Verksted og innehar alt av fasiliteter.

Det er gangavstand til alt du trenger i en hektisk hverdag, spesielt til Strømmen Storsenter og Strømmen togstasjon. Det er flotte fellesarealer med sittebenker, belysning og beplantning på utsiden av blokka.

- Åpen stue og kjøkkenløsning med store vindusflater
- Overbygget balkong på 7 kvm
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Moderne bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Lyst og romslig soverom med skap
- Vannbåren gulvvarme
- Kjellerbod på 3 kvm
- Nybygg garanti frem til 2028

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Ditt nye nabolag  | 11 |
| Nøkkelinformasjon | 12 |
| Plantegning       | 26 |
| Vedlegg           | 28 |
| Budgivning        | 79 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

**Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

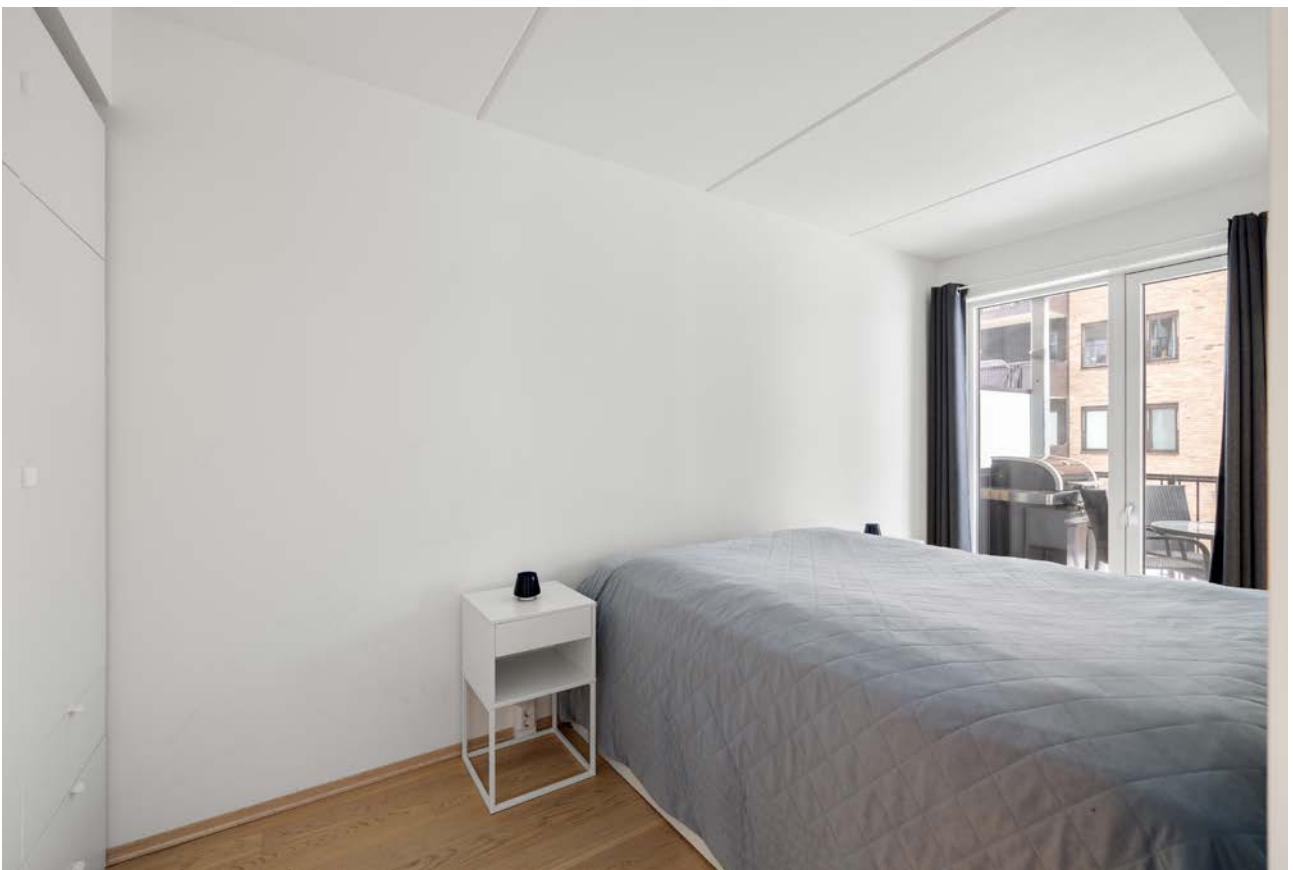
Ingen salg  
Ingen regning













# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget sentralt på Strømmen i Lillestrøm kommune, i umiddelbar nærhet til Strømmen Storsenter. Her bor man nært til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetillbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det også et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive.

Boligen ligger også i nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger i rundt 1,5 km unna, og en kort sykkeltur 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.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Sultan Marked, Kiwi, Rema 1000 og Meny. Strømmen Storsenter fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter triaden.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sagbruksveien 50, 2010 STRØMMEN

### OPPDRAKSNUMMER

23-0007/26

### SELGER

Kamran Elahi

### MATRIKKE

Gårdsnummer 78, bruksnummer 1687, seksjonsnummer 82, , ideell andel 1/1.  
i Strømmen Verksted Boligsameie med orgnr.: 931082833 i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav A.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 5.508 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet felles tomt på 5508 kvm.

Sameiet har en pen opparbeidet tomt med gressplener, sittegrupper og lekeapparater.

### SAMEIEBRØK

49/7669

### TAKST

Arealrapport datert 20.01.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

### BYGGEÅR

2023

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har intet å bemerke i egenerklæringsskjema.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger innenfor Felt C, som er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.  
Reguleringsbestemmelser for Strømmen verksted, Plan-ID 508, datert 24.11.15, sist rev. 23.03.17.

Området er i sterk utvikling og byggeaktivitet må påregnes i fremtiden.

Det er videre på området planlagt barnehage, badeland, ytterligere boliger, kontor, evt. hotell, næring, samt sosiale soner for aktivitet og opphold på området.

Det foreligger planforslag for Bråtejordet felt B1-B4 og Strømmen Stasjon. Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

#### **OPPVARMING**

Boligen har vannbåren gulvvarme og det er felles varmtvann i regi av sameiet. Eier blir fakturert etter forbruk.

Anlegg med automatsikringer.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

TV og internett er inkludert i fellesutgiftene. Det er tegnet på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leilighet.

All parkering ligger i egen anleggseiendom, gnr. 78 bnr. 1686 (<<Parkeringsanlegget>>) som Sameiet eier. Parkeringsanlegget utgjør en del av sameiets fellesarealer. Enkelte seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet, evt. forretningsfører, har ansvar for å føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer hvilke parkeringsplasser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **BEBYGGELSE**

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

Da boligen er å anse som ny samt at garanti fortsatt gjelder, gjøres det oppmerksom på at det ikke er blitt utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert.

Arealrapporten som foreligger og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

#### **SKOLEKRETS**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet – Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Området byr på offentlig kommunikasjon buss og tog.

Tog: Det er ca. 5 minutters gang til Strømmen togstasjon.

Buss: Nærmeste bussholdeplass er Sagdalen skole som ligger ca 3 minutters gange fra eiendommen. Det er også kort vei til Frydenlundsgata bussholdeplass med ytterligere avganger med gangavstand fra leiligheten.  
Bil: Med bil tar det ca. 4 min til Lillestrøm, 6 min til Lørenskog, 18 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligbygg med leiligheter – Sagbruksveien 42-50, datert 07.08.2024.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.08.2024.

#### **Radonmåling**

Bygget er bygget iht. TEK-17 der det foreligger krav om forskriftsmessig radonbeskyttelse.

#### **Innhold**

2.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

I tillegg medfølger 1 bod i kjeller på 3 kvm.

#### **Standard**

##### **ENTRÉ**

Leiligheten har adkomst via felles oppgang og heis.

Lys og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter. Entréen har lyse flater, vannbåren gulvvarme, downlights i taket og pen parkett på gulvet.

Dette er en nyere leilighet med noe bruksslitasje.

##### **STUE/KJØKKEN**

Lys og innbydende stue med åpen kjøkkenløsning og god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer og balkongdør gir flott lysinnslipp og en sømløs overgang mellom inne- og uterom. En perfekt løsning for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

##### **BALKONG**

Koselig balkong med overbygg på 7 kvm, som kan brukes store deler av året. Her er det plass til både sittegruppe og grill, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Et hyggelig uterom med utsyn mot felles utearealer.

##### **KJØKKEN**

Stilrent og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer og tidløs innredning i lyse toner. Kjøkkenet har gode oppbevaringsløsninger, romslige arbeidsflater og ligger i åpen løsning mot stuen – perfekt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger.

##### **BAD/WC/VASKEROM**

Lyst og moderne bad med store, lyse fliser på vegger og mørke fliser på gulv. Gulvvarme og downlights gir en lun og behagelig atmosfære. Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne, servantmøbel og opplegg for vaskemaskin.

##### **SOVEROM/GARDEROBE**

Lyst og romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater gir fint naturlig lys, og rommet har lyse flater og parkettgulv.

##### **HVITEVARER**

Integrerte hvitevarer medfølger.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 2 707,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, tv/bredbånd, strøm i fellesareal, vedlikeholdsfond, trappevask, forretningsførsel/revisor.

Herav:

Filter/ventilasjon 34,33

Felles likt 369,56

Vedlikeholdsfond 100,94

Felles brøk 1 809,95

TV/Bredbånd 392,43

Varmt tappevann og fyring dekkes av den enkelte seksjonseier utenom felleskostnadene. Varmt vann og oppvarming av fellesområdene dekkes også av den enkelte seksjonseier i en månedlig faktura i samme faktura som varmt tappevann og fyring.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 017 012,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 068 048,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 102 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Det er tinglyst 35 servitutter på sameiets eiendom. Disse antas å ikke ha relevant betydning for leiligheten. De gjelder blant annet gamle servitutter fra den gang det var verksted på eiendommen og bestemmelse om adkomstrett. Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

1871/12-1/8 01.09.1871 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1902/25-1/8 18.06.1902 BESTEMMELSE OM VEG  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1909/14-1/8 20.01.1909 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1909/15-1/8 20.10.1909 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1912/53-2/8 18.09.1912 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om lavtrykks dampledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1930/26-1/8 15.05.1930 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1932/46-1/8 25.11.1932 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1939/2278-1/8 23.06.1939 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0231 GNR: 77 BNR: 653  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1942/2181-1/8 24.07.1942 ERKLÆRING/AVTALE  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1944/1086-1/8 20.04.1944 SKJØNN  
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk  
Tap av vannkraft  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1948/1424-2/8 14.04.1948 SKJØNN  
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1951/3294-1/8 27.06.1951 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1956/4291-1/8 25.10.1956 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1960/358-1/8 01.02.1960 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1975/5836-1/8 01.10.1975 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
Rettighetshaver: Gnr. 78 bnr. 929  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1976/1059-1/8 25.02.1976 SKJØNN  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1977/1214-1/8 21.02.1977 ERKLÆRING/AVTALE  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

1981/3019-1/8 11.05.1981 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2000/11981-1/8 20.07.2000 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
Bestemmelser om vedlikehold mm.  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2000/19245-1/8 07.11.2000 ERKLÆRING/AVTALE  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2012/199498-1/200 09.03.2012 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
Rettighetshaver: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Bestemmelse om adkomstrett  
Forbud mot bebyggelse til skade eller hinder for kabelanlegg.  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2016/821291-1/200 09.09.2016 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. S0311  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2018/711763-1/200 30.04.2018  
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 410  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE  
ORG.NR: 820 710 592  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2018/711763-2/200 30.04.2018  
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 410  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE  
ORG.NR: 820 710 592  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2021/161978-1/200 09.02.2021  
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON  
Rettighetshaver: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Bestemmelse om transport og ferdsel  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2021/1162161-1/200 20.09.2021  
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1679 FNR: 0 SNR: 1-70  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2021/1162190-1/200 20.09.2021  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1679 FNR: 0 SNR: 1-70  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2023/66479-2/200 19.01.2023  
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1686  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1687

2023/240969-1/200 06.03.2023

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1679 FNR: 0 SNR: 1-71

Bestemmelse om bruk av uteareal

Bestemmelse om drift og vedlikehold av områdene

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/241083-1/200 06.03.2023

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/241083-2/200 06.03.2023

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1

Bestemmelse om teknisk infrastruktur

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/241117-1/200 06.03.2023

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles brannvarslingsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/241117-2/200 06.03.2023

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/98234-1/200 27.01.2023

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 82

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/7669

2024/190892-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3030 GNR: 78 BNR: 1687 FNR: 0 SNR: 82

2024/1215559-1/200 14.03.2024

RESEKSJONERING

SNR: 82

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/7669

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

**GRUNNBOKSDATO**

06.01.2026

**FORSIKRINGSSKAP**

Tryg Forsikring

**POLISENUMMER**

8596684

**OM SAMEIET**

Strømmen Verksted Boligsameie består av 102 eierseksjoner, fordelt på 5 sammenkjedede blokker, med adresse Sagbruksveien 42,44,46,48 og 50, samt 72 biloppstillingsplasser i garasje i etasje -1. Hertil kommer god kapasitet på sykkelparkeringsplasser, boder og fellesarealer.

Styret kan kontaktes på e-post: sv2@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Sameiet har en rettstvist pågående, d.v.s at sameiet er frifunnet i Romerike og Glåmdal Tingrett i en tvist rundt fordeling (på sameierbrøk eller fast fordelt) av kommunale avgifter, men den dommen er ennå ikke rettskraftig. Sameiet har ikke kjennskap til om den dommen blir anket av motparten. Legger ved dommen som info.

**KOMMENTAR FELLESGJELD**

Selskapet har ingen lån.

**ANDEL FORMUE**

Kr. 5 550,- pr. 31.12.2024

**SIKRINGSFOND**

Dette sameiet har ikke tegnet forsikring i sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

**FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

**FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

**STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer eller at dyret gjør skader på sameiets fellesarealer. Dyrene skal holdes i bånd når de ferdes i sameiets fellesarealer, ute og inne. Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at avføring umiddelbart plukkes opp og kastes i godt emballert stand i restavfallstårn eller søppeldunk. Hunder eller andre dyr skal ikke under noen omstendigheter gjøre fra seg på innendørs fellesområder eller utendørs på leke- og grøntområdene tilhørende sameiet.

**VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

**DIVERSE OPPLYSNINGER****DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

#### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### **EIERBEGRENSNING**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

29.01.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

#### **MEGLER**

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 38 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 15 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse kr. 3 000 (pr. stk.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

Arealoppmåling  
Selgers egenerklæringsskjema  
Boliginfo  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energiattest  
Nabolagsprofil

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

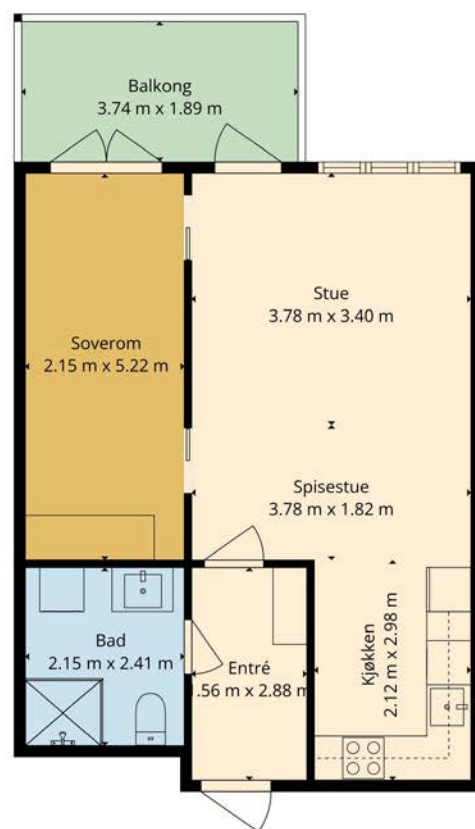
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

SAGBRUKSVEIEN 50

Arealoppmåling

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

# Arealmålingsrapport

STIGEN Boligtakst AS



Boligbygg med flere boenheter



Sagbruksveien 50, 2010 STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 78, bnr. 1687, snr. 82



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 13907-3411

Referansenummer: MC4728

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



Gyldig rapport  
20.01.2026

STIGEN Boligtakst AS

NITO

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no

922 68 566



**STIGEN** Boligtekst AS

# Bygninger på eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter



**Anvendelse**

Brukes som bolig

**Byggeår**

2023

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

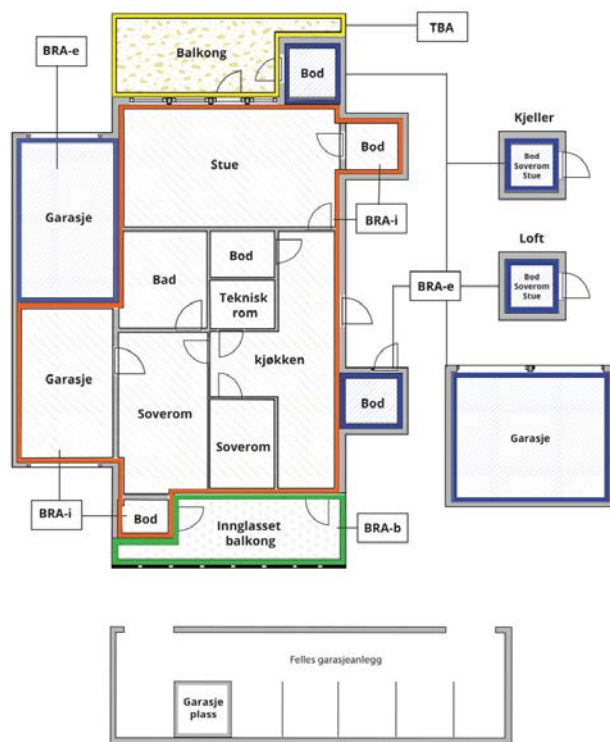
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 49                            |                             |                            | 49  | 7                               |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>49</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca.

### Kommentar

#### Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Fra | Til | Til stede        |              |
|-----------|-----|-----|------------------|--------------|
| 20.1.2026 |     |     | Jo Henrik Stigen | Takstingenør |
|           |     |     | Kamran Elahi     | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-------|----------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 78   | 1687 | 0    | 82   |       | www.eiendomsverdi.no | Eiet       |

#### Adresse

Sagbruksveien 50

#### Hjemmelshaver

Elahi Kamran

#### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

#### Eierandel

49 / 7669

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                      | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Eier             |            |                                                | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 20.01.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        |            |                                                | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler           |            |                                                | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

## Personvern

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

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt [itsupport@iverdi.no](mailto:itsupport@iverdi.no)

---

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

### **Takstingeniørenens rolle**

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

### **Reklamasjonsnemda for takstmenn**

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

### **Egne forutsetninger**

Takstmann er rekvirert av Notar Romerike for å måle areal på ovennevnte adresse. Det er ikke lagt vekt på andre forhold en arealmålingen. Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Notar Romerike |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 23-0007/26     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Kamran Elahi  |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Sagbruksveien 50 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| STRØMMEN | 2010   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 23-0007/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KE

1

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

Initialer selger: KE

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kamran Elahi   | 667f25bd089c485a0ec2<br>dd37cfc025b46800b5f0 | 29.01.2026<br>13:30:26 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 23-0007/26

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

# Nabolagsprofil

Sagbruksveien 50 - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                                                                                                    |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sagdalen skole<br>Linje 100, 110 | 5 min <br>0.4 km   |
|  Strømmen stasjon<br>Linje L1     | 6 min <br>0.4 km   |
|  Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min <br>18.7 km |
|  Oslo Gardermoen                  | 28 min             |

## Skoler

|                                                                       |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sagdalen skole (1-7 kl.)<br>643 elever, 32 klasser                    | 6 min <br>0.4 km  |
| Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.)<br>50 elever, 20 klasser | 8 min <br>0.6 km  |
| Skjetten skole (1-7 kl.)<br>739 elever, 43 klasser                    | 19 min <br>1.6 km |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)<br>389 elever, 16 klasser                | 11 min <br>0.9 km |
| Stav skole (8-10 kl.)<br>423 elever, 16 klasser                       | 4 min <br>2.1 km  |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser                 | 11 min <br>0.9 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser                | 5 min <br>3.2 km  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

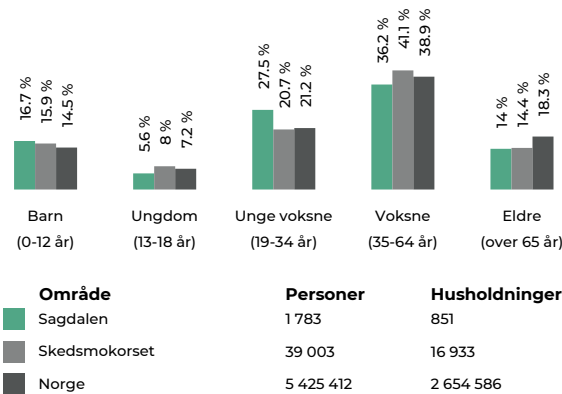
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                            |                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Noahs Ark barnehage (1-5 år)<br>27 barn    | 6 min <br>0.5 km |
| Bråtejordet barnehage (1-5 år)<br>129 barn | 9 min <br>0.7 km |
| Sagelva barnehage (1-5 år)<br>183 barn     | 9 min <br>0.7 km |

## Dagligvare

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Strømmen | 3 min  |
| Kiwi Strømmen       | 7 min  |



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog

## Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

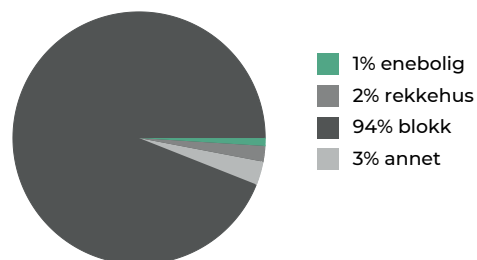
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Sagdalen barneskole     | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |   |
| ⚽ Stalsberg skole         | 9 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km |   |
| 🏊 Fresh Fitness Strømmen  | 10 min | 🚶 |
| 🏊 Just Padel Fjellhamar   | 5 min  | 🚗 |

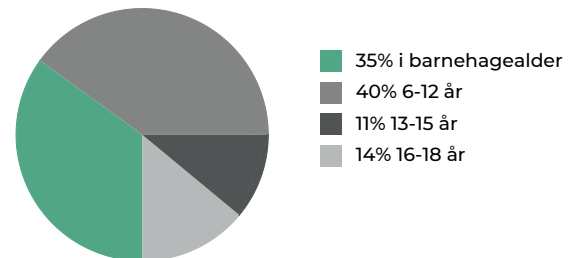
## Boligmasse



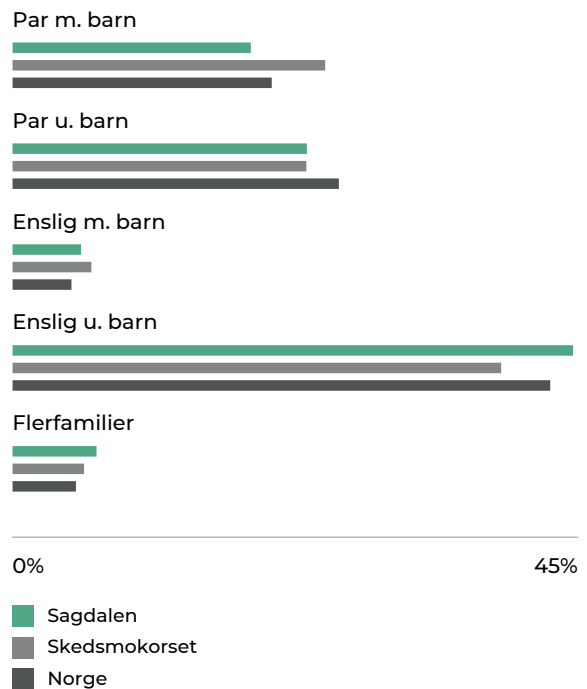
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

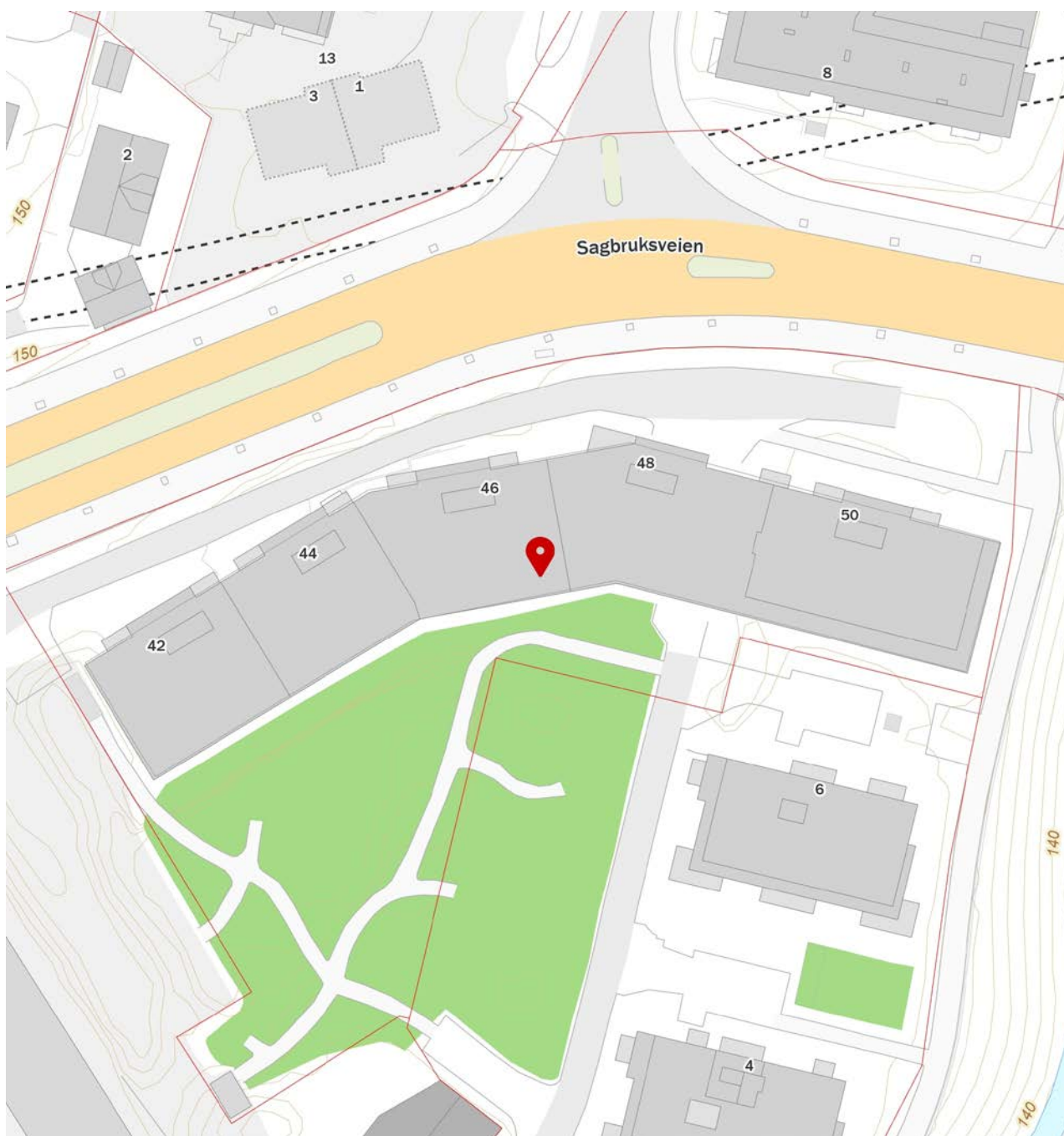
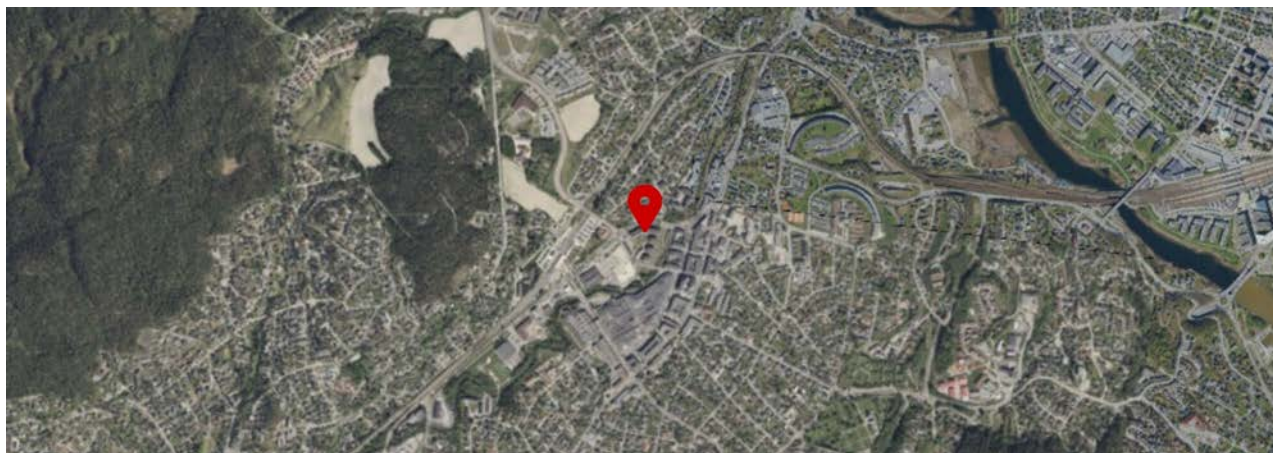


## Familiesammensetning



## Sivilstand

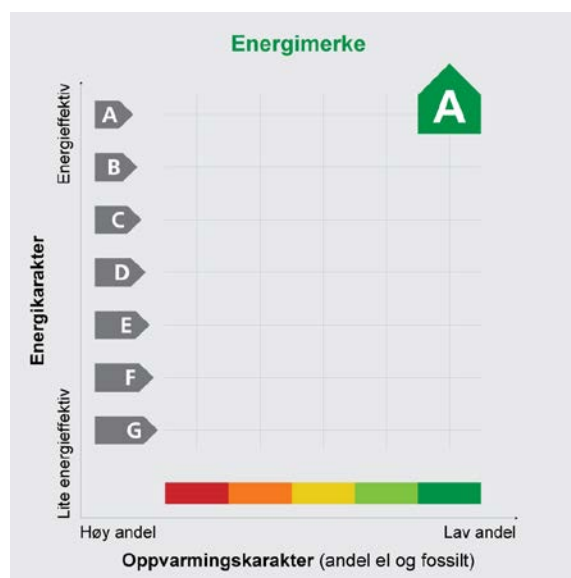
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Adresse       | Sagbruksveien 50 |
| Postnr        | 2010             |
| Sted          | Strømmen         |
| Leilighetsnr. |                  |
| Gnr.          | 78               |
| Bnr.          | 1687             |
| Seksjonsnr.   | 82               |
| Festenr.      |                  |
| Bygn. nr.     | 300790265        |
| Bolignr.      | H0203            |
| Merkenr.      | A2023-1478144    |
| Dato          | 17.02.2023       |

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/



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

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

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

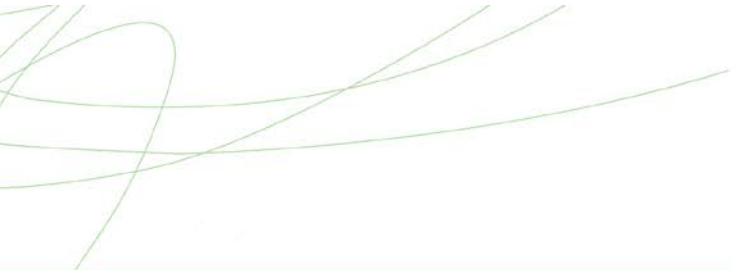
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

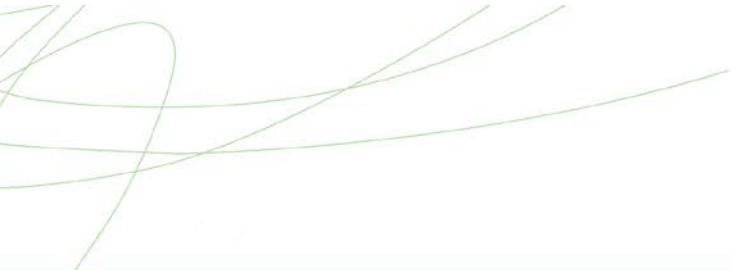
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2023

**BRA:** 52,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 17.01.2023

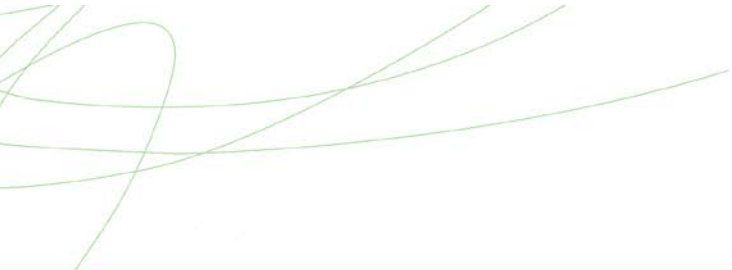
**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet  
SIMIEN - 6.016

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sagbruksveien 50  
Postnr/Sted: 2010 Strømmen  
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0203

Dato: 17.02.2023 09:30:13

Energimerkenummer: A2023-1478144

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/

Gnr: 78

Bnr: 1687

Seksjonsnr: 82

Festenr:

Bygnnr: 300790265

| Enhet                                                     | Inngangsverdi     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>            |                   |
| MatrikkelEnhetsId                                         |                   |
| ByggId                                                    |                   |
| BruksenhetsId                                             |                   |
| AdressId                                                  |                   |
| VegAdressId                                               |                   |
| <b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b> |                   |
| Kommunenr.                                                | 3030              |
| Gnr.                                                      | 78                |
| Bnr.                                                      | 1687              |
| Snr.                                                      | 82                |
| Fnr.                                                      |                   |
| Gateadresse                                               | Sagbruksveien 50  |
| Postnummer                                                | 2010              |
| Poststed                                                  | Strømmen          |
| Bygningsnr.                                               | 300790265         |
| Bolignr.                                                  | H0203             |
| Beskrivelse bolig/bygning                                 |                   |
| Dato fil opprettet                                        | 16.02.2023        |
| Bygningskategori                                          | BOLIGBLOKKER      |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)                              | 2                 |
| Bygningstype                                              | LEILIGHET         |
| Byggeår                                                   | 2023              |
| <b>Bygg standard</b>                                      |                   |
| Type bygg                                                 | Nybygg            |
| TEK Standard                                              | ENERGIREGLER 2016 |
| <b>Energivurdering</b>                                    |                   |
| Pliktig energivurdering                                   | Nei               |
| Kjelanlegg                                                | Nei               |
| Er vurdering opplastet                                    | Nei               |
| Dato for opplastning                                      |                   |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Varmeanlegg                                                                               | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
| Kjøleanlegg                                                                               | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
| Ventilasjonsanlegg                                                                        | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
|                                                                                           |                                          |
| Areal yttervegger                                                                         | 7 m <sup>2</sup>                         |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 10 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 52 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 52 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 133 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 19,5 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 126,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,50 l/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 17.01.2023                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 88 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 88 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,73 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 84 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 60 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)                            |
|                                                                                           |                                          |
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>                                         |                                          |
| Driftstid ventilasjon                                                                     | 24 h                                     |
| Driftstid oppvarming                                                                      | 16 h                                     |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Driftstid kjøling                                                                                   | 24 h                  |
| Driftstid lys                                                                                       | 16 h                  |
| Driftstid utstyr                                                                                    | 16 h                  |
| Driftstid varmtvann                                                                                 | 16 h                  |
| Driftstid personer                                                                                  | 24 h                  |
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,50                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,59                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Fjernvarme;           |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,91 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,84  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.                              | 0,77 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 16.2.2023        |
| Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,016                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

### Energirådgiver

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Firma       | Rambøll Norge AS |
| Navn person |                  |

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

|               |      |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 11,7 |
|---------------|------|

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                        |      |
|------------------------|------|
| Ventilasjonsvarme      | 1,1  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 6,3  |
| Pumper                 | 0,7  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 78,5 |

|                                                                          |                                |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4222 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 81,47 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2358 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 81,47 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 4222 kWh/år                    |

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 1863 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 2358 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 4222 kWh/år |

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 20 % |
|--------------------------------------|------|

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Notar Romerike v/Mette Buck  
Strømsveien 45, 2010 STRØMMEN  
E-post: mette@notar.no

Deres ref.: 23-0007/26 . Vår ref.: 1590-1-082

Dato: 14.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Strømmen Verksted Boligsameie  
Organisasjonsnr: 931082833  
Seksjonseier: Elahi, Kamran  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 082  
Adresse: Sagbruksveien 50, 2010 STRØMMEN  
Seksjonsnummer: 82  
Gnr. 78  
Bnr. 1687

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8596684.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

All parkering ligger i egen anleggseiendom, gnr. 78 bnr. 1686 (<<Parkeringsanlegget>>) som Sameiet eier. Parkeringsanlegget utgjør en del av sameiets fellesarealer. Enkelte seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet, evt. forretningsfører, har ansvar for å føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer hvilke parkeringsplasser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 707,21,-

Herav:

|                    | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------|---------------|-------------------------|
| Filter/ventilasjon | 34,33         |                         |
| Felles likt        | 369,56        |                         |
| Vedlikeholdsfond   | 100,94        |                         |
| Felles brøk        | 1 809,95      |                         |
| TV/Bredbånd        | 392,43        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 254,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 4,-     |
| Annen formue:                    | 5 550,- |
| Gjeld:                           | 0,-     |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: [ali.sheikh.munir@obos.no](mailto:ali.sheikh.munir@obos.no) eller telefon: 22 99 18 44.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lorang Eriksen, e-post: [sv2@styerommet.no](mailto:sv2@styerommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

## VEDTEKTER

### FOR

### SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

Vedtektene er vedtatt ved seksjonering av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Strømmen Verksted 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 78, bnr. 1687 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av bod og annet som angitt i søknad om seksjonering.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Dersom det etableres en velforening som har til formål å sørge for et helhetlig uttrykk i kvartalet Strømmen Verksted samt å regulere og forvalte fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen, herunder Sameiet Strømmen Verksted 1 og eventuelle andre eierseksjonssameier som etableres i kvartalet Strømmen Verksted, plikter sameiet å være medlem i denne.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken tilsvare seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

##### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Begrensningene i andre ledd gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Særskilt for seksjoner med takterrasse: Takterrassene utgjør tak over underliggende seksjoner og bygningskropp. Eier(e) av seksjoner med takterrasse må derfor utvise særlig varsomhet ved eventuelle tiltak på takterrassen med tanke på underliggende membran og terrassens funksjon som tak for øvrig.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets boder og parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

All parkering ligger i anleggseiendommen gnr. 78 bnr. 1686 («Parkeringsanlegget»). som Sameiet eier. Parkeringsanlegget utgjør en del av sameiets fellesarealer. Hvilke seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass fremkommer av eget vedlegg til vedtektene, **vedlegg 1**. Vedlegg 1 kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass.

Styret i Sameiet, evt. forretningsfører, har ansvar for å føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer hvilke parkeringsplasser.

### **4-2 Bruk av parkeringsplasser**

Parkeringsplasser skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere. Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i Parkeringsanlegget er ikke tillatt.

Parkeringsplasser kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i Parkeringsanlegget skal unngås. Seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold, vedlikeholdsarbeid, ettermonteringer og lignende.

Sameiet har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for Parkeringsanlegget.

#### **4-3 Parkering for de med nedsatt funksjonsevne**

Dersom en seksjonseier med dokumentert, nedsatt funksjonsevne som eier parkeringsplass skulle ha eller få behov for en HC-plass, og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle seksjonseiere som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha dokumentert, nedsatt funksjonsevne vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne. Dette såfremt seksjonseieren med behov for HC-plass eier en ordinær parkeringsplass i Parkeringsanlegget. I så tilfelle bytter seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne og seksjonseieren uten nedsatt funksjonsevne parkeringsplass. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag. Slik bytting til tilrettelagt parkeringsplass krever skriftlig søknad fra seksjonseier til styret. Det må dokumenteres et fast behov for tilrettelagt parkeringsplass for eiers egen del, eller for en fastboende i seksjonseiers bolig.

Valg av parkeringsplass som må vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Dersom ingen melder seg frivillig avgjøres valget gjennom ansiennitetsprinsippet, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass bytter først. Skulle det oppstå uenighet kan Styret som siste instans endre fordelingen av parkeringsplasser på bakgrunn av dokumentert behov for HC-plass. Seksjonseieren som må bytte vekk sin HC-plass har rett til å kreve tilbakebytting dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne ikke lenger har behov for HC-plassen, eller seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne selger sin parkeringsplass til noen uten slikt behov.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-5 Utleie av parkeringsplasser**

Parkeringsplasser kan ikke leies eller lånes ut til andre enn seksjonseiere i Sameiet.

Ved utleie/lån gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.

- Ved utleie/lån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte tilganger til Parkeringsanlegget, og solidarisk ansvarlig med leietaker/lånetaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameiers eiendom i Parkeringsanlegget.

Bodene ligger som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

#### **4-6 Felleskostnader parkering**

Til dekning av kostnader forbundet med parkeringsanlegget, betaler seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass et beløp per måned som styret fastsetter. Beløpet er likt per parkeringsplass, og skal dekke faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold Parkeringsanlegget.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Styrehonorar og andre honorarer, arbeidsgiveravgift, internett/Kabel-TV, forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostander til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank- og kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver, og andre fremmede tjenester fordeles likt mellom seksjonseierne.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Dersom det etableres en velforening til å forvalte, drifte og vedlikeholde vesentlige fellesfunksjoner i Strømmen Verksted, vil Sameiets andeler av kostnadene til Velforeningen variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved kvartalsvis akontobeløp. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et beløp for å dekke sameiernes felles forpliktelser. Beløpet fastsettes av styret eller årsmøtet.

(2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

# **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

## **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøte**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal

fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

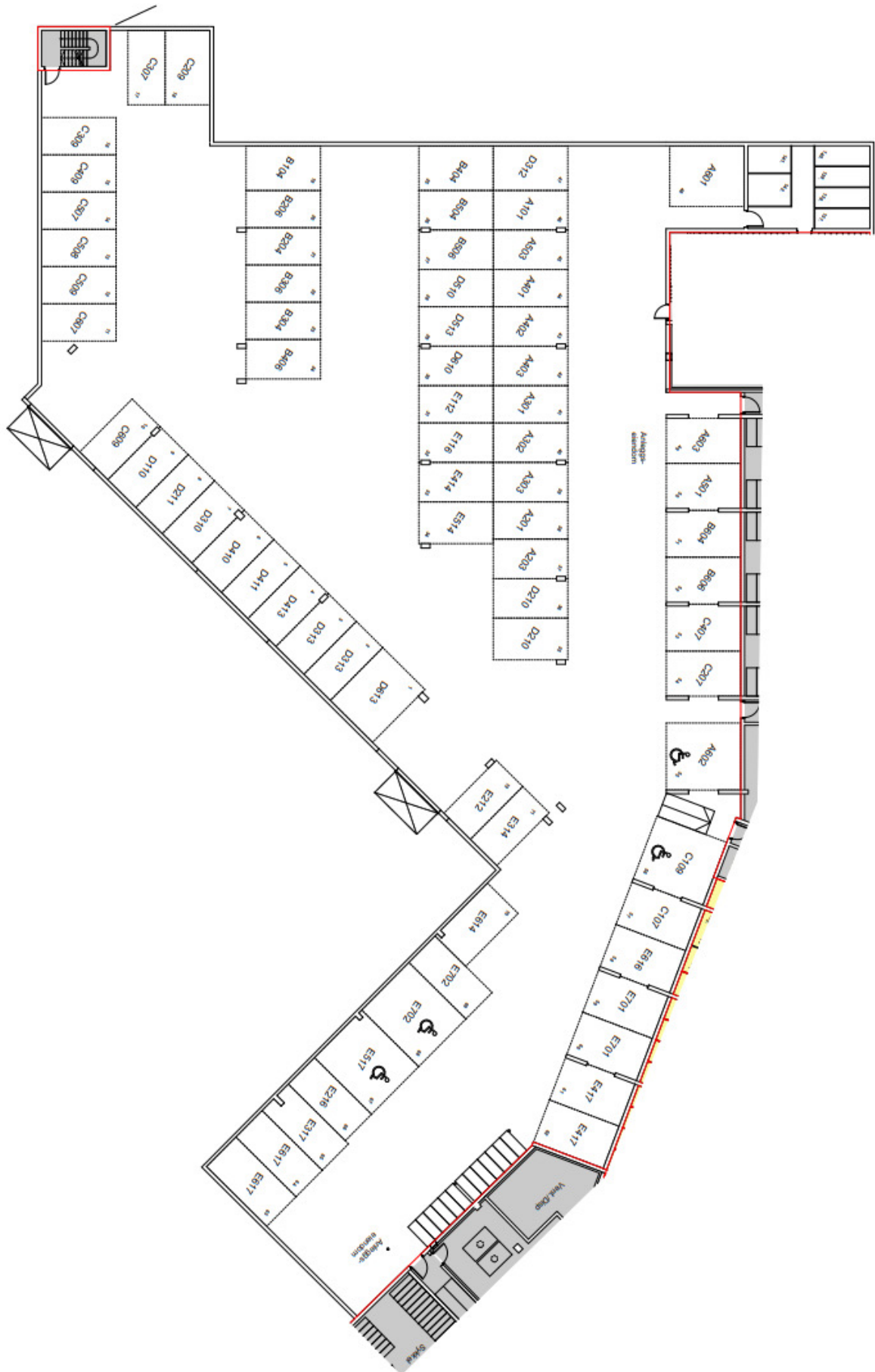
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.





## ***Sameiet Strømmen Verksted 2***

*Org. nr. 931 082 833*

# Husordensregler

## **Formål**

Formålet med husordensregler er sikre ro og orden, legge til rette for et hyggelig bomiljø, for å skape gode relasjoner naboer imellom og for å ta vare på sameiets materielle verdier og eiendom.

## **Generelt om husordensregler**

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med bestemmelsene i husordensreglene. Den enkelte beboer har også ansvar for at alle husstandsmedlemmer, gjester og leietakere følger reglene og kan stilles ansvarlige dersom de påfører sameiet skader, både fysisk og økonomisk.

Den enkelte beboer må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører sameiet kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller på andres eierseksjoner. Dette gjelder også for å overholde påbud og forbud som er gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som fremmer et enhetlig utseende av sameiet.

### **1. Ro i leiligheten og på fellesarealer ute og inne**

Leilighetene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro i hele området fra kl. 23:00 alle dager før hverdager, og fra midnatt kl. 24:00 på fredager, lørdager og dager før bevegelige helligdager. Det skal i alle tilfeller være ro frem til kl. 07:00 om morgenen.

Det skal spesielt tas hensyn til naboer ved hamring, boring eller annet støyende arbeid. Slikt arbeid kan kun utføres i tidsrommet kl. 08:00 - 21:00 på hverdager og kl. 08:00 — 18:00 på lørdager.

All unødig støy i trappeoppganger må unngås. Barnelek- og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved planlagte, festlige, anledninger hvor støy kan forekomme og være forstyrrende for nabo, skal det gis ut et nabovarsel i forkant og styret skal varsles skriftlig.

Et nabovarsel tilsidesetter ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på å spille høy musikk og støy ute på balkonger/verandaer/terrasser, samt for åpne vinduer/balkong-/veranda-/terrassedører.

Den som plages av støy oppfordres til selv å ta kontakt med den som forårsaker problemet, før styret eventuelt kontaktes.

### **2. Mating av fugler og dyr**

Mating av ville fugler og dyr er ikke tillatt på sameiets eiendom, eller på balkonger/verandaer/terrasser. Dette fører til støy, avføring og forsøpling i tillegg til at dette også tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

### 3. Parkering

På sameiets uteområde er det etter kommunale bestemmelser ikke tillatt å parkere. Kortvarig stans for av og pålessing aksepteres, men vær spesielt oppmerksom på at slik kortvarig stans ikke må være til hinder for brannbil, renovasjon eller annen adkomst. Se punkt 4 nedenfor.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal holdes ryddige av den eller de som disponerer parkeringsplassene. Det er ikke lov å oppbevare avfall eller andre gjenstander på parkeringsplassene. Heller ikke er det tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser, dette gjelder også for MC, moped, sykler, sparkesykler og annet.

Det kan være et problem at håndverkere med tungt verktøy og materialer ikke lovlig kan parkere på sameiets område. Mer informasjon om dette finnes i Vibbo.

### 4. Låsing av ytterdører, garasjedører, garasjeport, dører til sykkelboder og boder

Hovedinngangsdørene skal være både lukket og låst hele døgnet. Det samme gjelder garasjeport og dør ved siden av denne. Dessuten skal dørene fra garasjeområdet til de enkelte oppganger holdes lukket og låst.

Ved spesielle behov, som for eksempel av- og pålessing, kan dører være åpne en kort periode - så lenge den som har åpnet sørger for rimelig tilsyn over området. Samme person som åpnet, har også ansvaret for å ta hånd om lukking og låsing så snart det ikke lenger er behov for at døren står åpen. Dører skal kun holdes åpne ved hjelp av bryter på dørpumpene, de skal ikke holdes åpne ved hjelp av fysisk sperring av døren fordi det skader lukkemekanismen. Dører til sykkelboder og boder skal også holdes lukket og låst.

Alle dører i mellomgangen mellom bodene skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å slippe selgere, innsamlingsaksjoner etc. inn i blokken, de skal ikke få mulighet til å ringe på den enkelte leilighets inngangsdør. Disse skal møtes ved hovedinngangsdøren og låses ut igjen.

For tilgang til garasjeport henvises til informasjon tilgjengelig på Vibbo.

### 5. Boder

- Det er ikke lov å kle inn boden med noe som fremstår som en vegg. Dette grunnet brannvern hensyn.
- Det skal ikke forekomme lagring høyere enn 50 cm under sprinkelhoder. Dette er viktig for å sikre at vann fra sprinkelhoder spres fritt i tilfelle brann.
- Avstivere i bodene og lignende skal ikke benyttes til oppheng, da disse ikke er konstruert for å tåle belastning.
- Det er ikke tillatt å tilkoble elektrisk utrustning i bodene. Det er ikke tillatt med kjøleskap, fryser eller annet som går på strøm i bodene. Unntak gjelder for lukkede boder som hadde innlagt strøm fra starten og som går over seksjonseiers egen måler.
- Farlige materialer, samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser eller lignende, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende er ikke tillatt å oppbevare i bodene.

### 6. Søppel, avfall og avfallshåndtering

Det er kun lov å kaste vanlig restavfall samt rent papp- og papiravfall i våre respektive

avfallstårn.

Det er ikke under noen omstendighet lov til å hensette avfall eller andre gjenstander utenfor eller ved avfallstårnene, eller på fellesarealer generelt – innen- eller utendørs (gjelder også sigarettneiper, snus o.l. samt uadressert reklame).

Spesialavfall, brannfarlige materialer, byggematerialer, løsemidler, maling, etc. samt glass og metall skal ikke kastes i avfallstårnene. Hver beboer må ta hånd om levering av dette på gjenvinningsstasjon eller offentlig returpunkt for glass- og metallemballasje. Klær og andre tekstiler, samt sko, kan også leveres på Fretex eller UFF sine oppsamlingsstasjoner.

Papp og papir må kastes i små nok biter tilsvarende et A4 ark (21x30 cm.), som passer i innkastskuffen til avfallstårnet. Det er ikke tillatt å brette eller rulle papp og papir for å få det ned i innkastskuffen. Dette fordi det lett ruller seg ut igjen når det faller ned i tanken og vil da kunne skape propp i avfallssuget. Dersom dette ikke gjøres riktig, er risikoen stor for at avfallssuget blir blokkert og sameiet må bruke ressurser på å løse disse.

Restavfall skal emballeres i egnede poser før det avhendes i restavfallstårn. Posene skal være tilnærmet runde og ikke større enn at de kan legges inn i tårnet uten å presse. Lange/avlange poser vil lett skape propp i avfallssuget og er derfor ikke tillatt.

Dersom rørene til avfallssuget blir tette, kan dette koste sameiet i størrelsesordenen fra noen tusenlapper til flere hundre tusen kroner for å få åpnet rørene til søppelanlegget igjen.

**Ved brudd på reglene som fører til, eller kan føre til, at anlegget tettes har sameiet anledning til å fakturere den ansvarlige for kostnadene dette medfører. Mer informasjon om erstatning ved slik skade finnes på Vibbo.**

## 7. Grilling

Ved grilling på balkong/veranda/terrasse skal det kun benyttes gassdreven- eller elektrisk grill. Kull- eller engangsgrill er ikke lov. Dersom matos- eller røyk fra grillingen er til sjanse for naboer, ved at det blåser inn i andres leiligheter eller balkonger/verandaer/terrasser, skal grillingen umiddelbart avsluttes.

Utendørs grilling på sameiets eiendom er forbudt, med unntak for grilling ved fellesarrangement i regi av sameiets styre.

## 8. Balkonger/verandaer og terrasser

Innglassing av balkonger/verandaer/terrasser er ikke tillatt.

Risting, tørking og banking av klær, tøy, tepper o.l. ut av vinduer og over Balkong/verandakanten er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste ting, uansett art, ut fra balkong/veranda/terrasse, og det er heller ikke lov å benytte fyrverkeri på disse steder. Det skal ikke oppbevares ting på balkonger/verandaer/terrasser som forringer fasadens utseende eller er til sjanse for naboer.

Utvendig julebelysning skal ikke ha blinkende lys.

Eventuell fjerning av snø fra balkonger/verandaer/terrasser må skje uten ulempe for andre. Dersom snøen skal lempes ut over balkong/verandabrytningen, må det påses at vindretningen er gunstig slik at snøen med sikkerhet ikke vil drive inn på andres

balkonger/verandaer/terrasser eller vinduer og dessuten at den ikke gjør skade der den lander. Dersom snøen lander på veier eller andre arealer som brøytes, skal den uten opphold fjernes igjen fra disse arealer.

## 9. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer eller at dyret gjør skader på sameiets fellesarealer. Dyrene skal holdes i bånd når de ferdes i sameiets fellesarealer, ute og inne. Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at avføring umiddelbart plukkes opp og kastes i godt emballert stand i restavfallstårn eller søppeldunk. Hunder eller andre dyr skal ikke under noen omstendigheter gjøre fra seg på innendørs fellesområder eller utendørs på leke- og grøntområdene tilhørende sameiet.

## 10. Skadedyr

Oppdages det skadedyr (rotter, mus, sølv- og skjeggkre, maur o.l.) på sameiets fellesarealer, i garasjeanlegget, i boder eller inne i leilighetene må du straks ta kontakt med styret slik at styret kan håndtere dette på en forsvarlig måte.

## 11. Fellesarealer innen- og utendørs

Det er ikke tillatt å hensette ting på fellesareal, hverken innen- eller utendørs. Trapperom og ganger er rømningsveier og skal holdes frie for ting i tilfelle brann.

Det er tilrettelagt for å parkere barnevogner, gåstoler o.l. på anviste plasser i trapperommene, etasje -1. Oppbevaringen skjer for eiers eget ansvar og risiko.

Alle typer kjøretøy og sykler, sparkesykler etc. skal ikke brukes slik at beplantning (trær, busker, blomster og plener) eller eiendommen for øvrig skades.

All røyking i innvendige fellesarealer, boder og garasjeanlegg er ikke tillatt.

## 12. Støy, røyking og avgasser eller lukt fra andre aktiviteter på egen balkong/veranda eller terrasse

Støy, røyking og avgasser eller lukt på egen veranda eller terrasse kan være til sjenanse for de som bor nær deg. Det er forurensers ansvar at slik sjenanse ikke oppstår. Tenk særlig på andre beboere som oppholder seg på egen balkong/veranda/terrasse, lufter gjennom åpent vindu eller balkong-/veranda-/terrassedør, eller som kanskje har luftinntak til ventilasjonsanlegget nær deg. Husk også at f. eks. musikk som er vellyd i dine ører, kan oppleves som støy for andre. Det samme gjelder lukt, eksempelvis parfyme, som i din nese fortoner seg nydelig, kan gi andre allergiske reaksjoner som f. eks. hodepine.

## 13. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## 14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

--ooOoo--

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

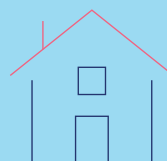
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0007/26

Adresse: Sagbruksveien 50, 2010 STRØMMEN, gnr. 78, bnr. 1687, snr. 82 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.01.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)