

# PROAKTIV

Attraktiv 3-roms selveier fra  
2018 med 41 kvm terrasse og  
garasjeplass

God internbeliggenhet rett ved  
Sagelva, sentralt på Strømmen



STØPERIVEIEN 49



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Støperiveien 49, 2010  
STRØMMEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 78, bnr. 410, snr. 4 i  
Eierseksjonssameiet Parkodden

**Prisantydning:** 5.950.000,-

**Totalpris:** 5.950.000,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2018

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 88 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 83 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Garasjeplass i felles  
garasjeanlegg.

**Tomt:** 8263.3 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.235,-

**Felleskostnader inkl.:** - Totalbeløp  
felleskostnader: 4 235 kr i måneden  
- Felleskostnader brøk: 3 400 kr i måneden  
- Felleskostnader likedelt: 375 kr i måneden  
- TV/Bredbånd: 400 kr i måneden  
- Garasjeplass nr 4 B: 60 kr i måneden

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	36	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
47	90		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith  
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Partner/Eiendomsmegler  
MNEF: Rune Emilsen



**Rune Emilsen**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 916 63 383  
**E-post:** re@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## STØPERIVEIEN 49

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Velkommen til en stor og moderne 3-roms selveierleilighet på Strømmen.

Leiligheten har meget sentral plassering i et attraktivt område med umiddelbar nærhet til bla. Strømmen Storsenter, buss og tog, skoler, barnehager og fine turmuligheter for å nevne noe. Kort vei til Lillestrøm og Oslo.

Denne leiligheten har god internbeliggenhet i sameiet, i høy 1. etasje med hele 41 kvm uteplass vendt mot vest og Sagelva. Bygget ble oppført i 2018 noe som gir god standard og praktiske løsninger. God planløsning fordelt på 88 kvm BRA med entré, innvendig bod, åpen stue/kjøkken-løsning, bad og 2 soverom. Det medfølger garasjeplass og bod i låst kjelleranlegg, med enkel adkomst via heis.

- Utleie tillatt.
- Dyrehold tillatt.
- Veldrevet sameie.

Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Rune Emilsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

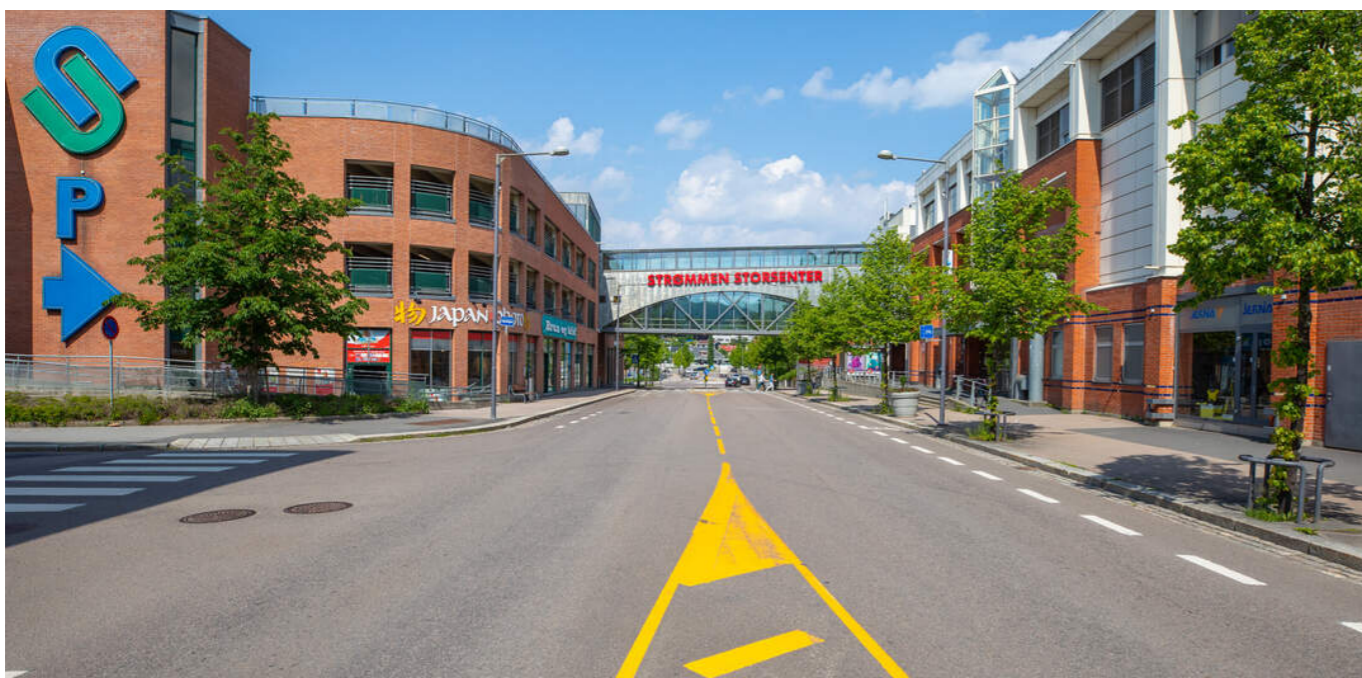
Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# STRØMMEN

**Kommune:** STRØMMEN / **Område:** Strømmen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Ønsker du å bo midt i hjertet av Strømmen med gangavstand til alt? Fra Strømsveien 49 har du gåavstand til alt av shoppingmuligheter, treningssenter, kafeér, restauranter og offentlig kommunikasjon som tog og buss. Området ligger nært Lillestrøm, Lørenskog, Oslo og Gardermoen og er i sterk utvikling med flere boligkomplekser under oppføring. Bor du her, er du heller ikke avhengig av bilen. Det er ca. 10 minutters gange til Strømmen togstasjon og bare 200 meter til bussen.

Umiddelbar nærhet til tog og buss:

Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er i Strømsveien/Stasjonsveien som ligger rett utenfor. Gangavstand til Strømmen togstasjon med forbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Strømmen stasjon er kun 21 minutter, fra Lillestrøm



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Frydenlundsgata Linje 100, 110	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Strømmen stasjon Linje L1	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 18.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Extra Strømmen	3 min 🚶
Kiwi Strømmen	5 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Strømmen Storsenter	5 min 🚶
🏪 Ditt Apotek Strømmen	5 min 🚶

## SPORT

🏫 Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏫 Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏋️ Fresh Fitness Strømmen	8 min 🚶
🏋️ Just Padel Fjellhamar	6 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Strømmen Storsenter P-hus ny sente...	2 min 🚶
🚗 Strømmen Storsenter P-hus Stasjons...	6 min 🚶



stasjon kun 11 min og til Gardermoen er det 40 min med lokaltog eller du kan ta flytoget fra Lillestrøm. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 4 minutter, 8 minutter til Lørenskog, 17 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Gode shoppingmuligheter:

Bor du her, trenger du ikke gå langt for å handle inn dine daglige innkjøp. Det er umiddelbar nærhet til Coop Prix, Kiwi, Meny eller Rema 1000. Fra leiligheten er det kun hundre

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

meter til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter som f.eks bowlingbane. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden/Lørenskog Storsenter samt Lillestrøm med alle bymessige servicetilbud.

#### Fritid og trening:

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur- og friluftsområder langs Sagelva, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningsentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. Flere treningsentre i området som SATS, Fresh Fitness og Wellness gym.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Fra Strømmen bruker du bare noen minutter inn til Lørenskog. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis,



koppeis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

#### Skoler og barnehage:

Fra leiligheten er det gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Stalsberg ungdomsskole samt nybygde Bråtejordet ungdomsskole som ligger 6 minutter unna med bilen. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige. Noas Ark barnehage ligger kun 5 minutters gange unna leiligheten.

#### Avstander fra boligen:

Ca. 3,2 km. til Lillestrøm  
Ca. 3,5 km. til Skjetten

## SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min 0,4 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	7 min 0,6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	21 min 1,8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	13 min 1 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	5 min 2,3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 0,9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3,3 km

## BARNEHAGER

Noas Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0,5 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	9 min 0,7 km
Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	10 min 0,8 km



Ca. 20 km. til Oslo sentrum  
Ca. 35 km. til Oslo Lufthavn  
Ca. 2,8 km. til Ahus

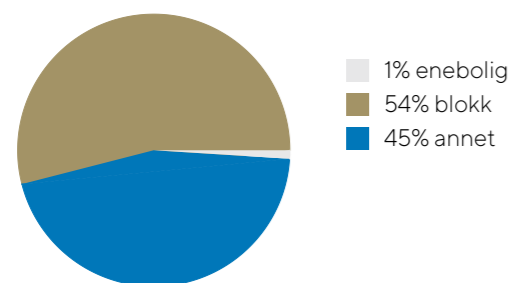
#### Bebyggelse

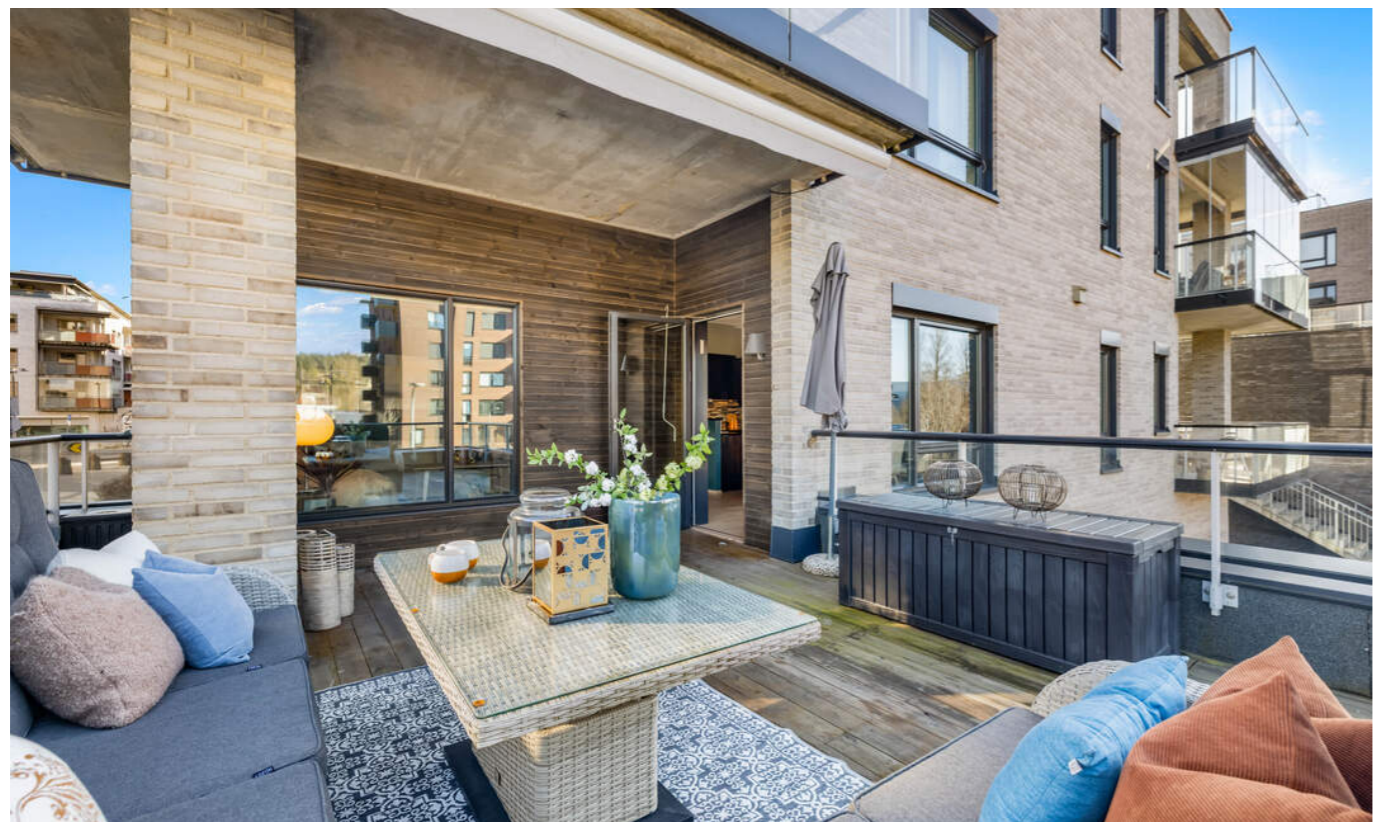
Sentralt og populært område bestående av blokkbebyggelse og næring.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

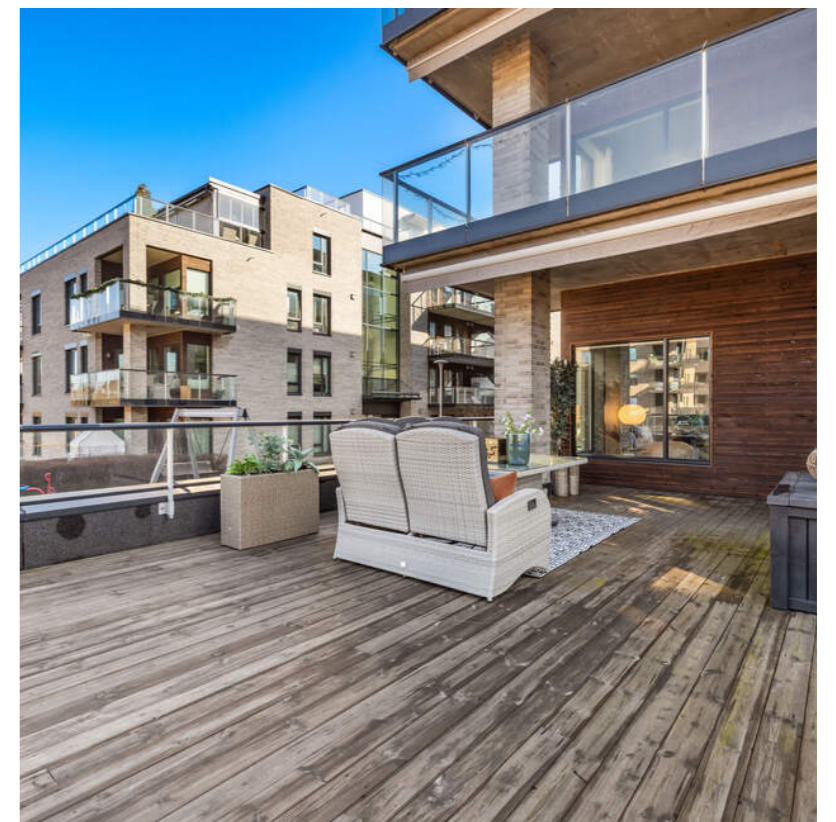
## BOLIGMASSE

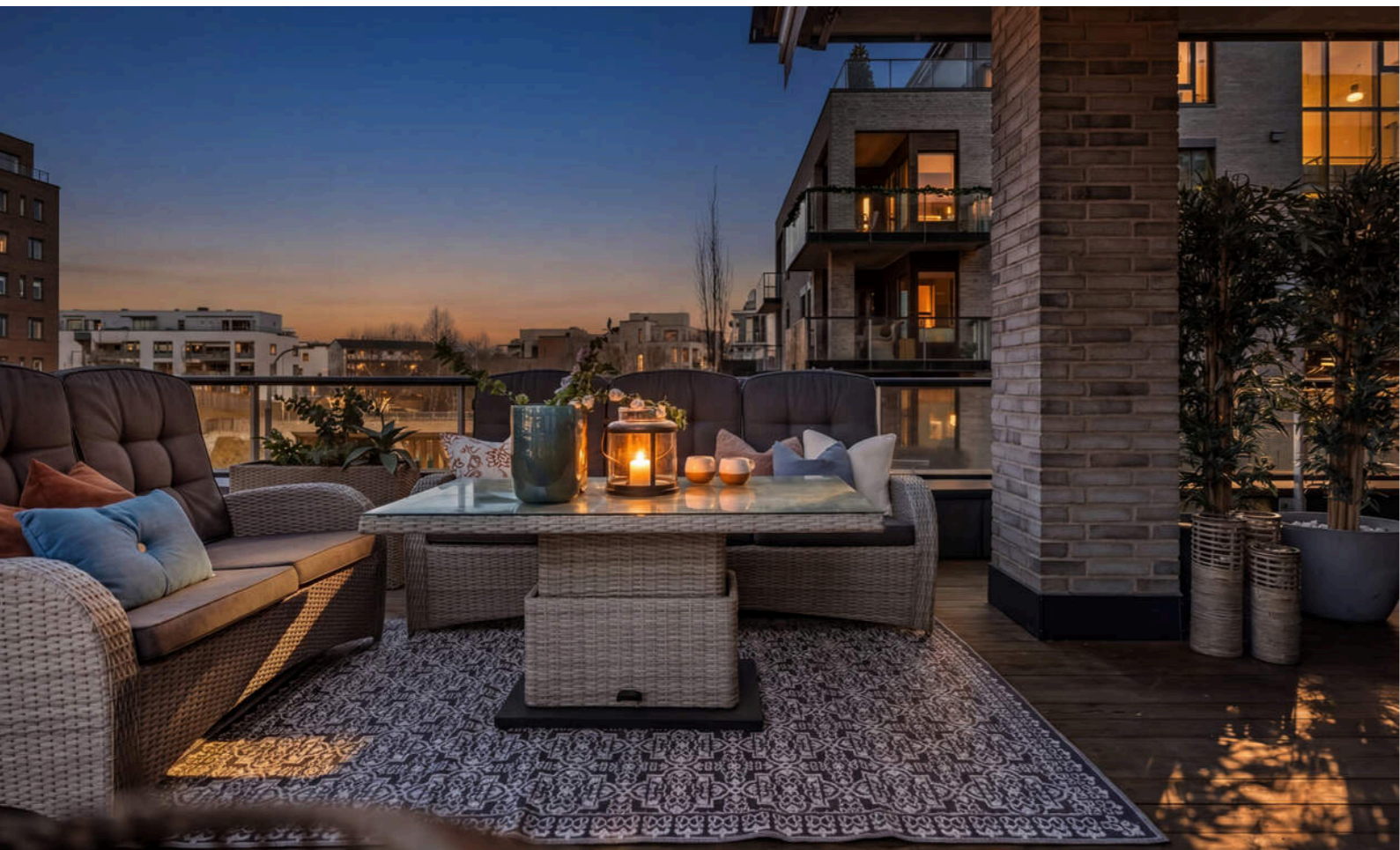




## 41 KVM TERRASSE

Fra stue og kjøkken er det dør ut til den store uteplassen som virkelig blir en forlengelse av innerrommet. Terrassen måler hele 41 kvm og vender mot solrike vest og Sagelva som renner forbi. Uteplassen er delvis overbygd, har tredekke og rekkverk i glass og metall. Det er god plass til loungegruppe, spisesone, grill og solsenger hvis ønskelig.





AI-genererte kveldsbilder.



GOD LØSNING OG  
STANDARD FRA 2018





ÅPEN STUE- OG  
KJØKKENLØSNING



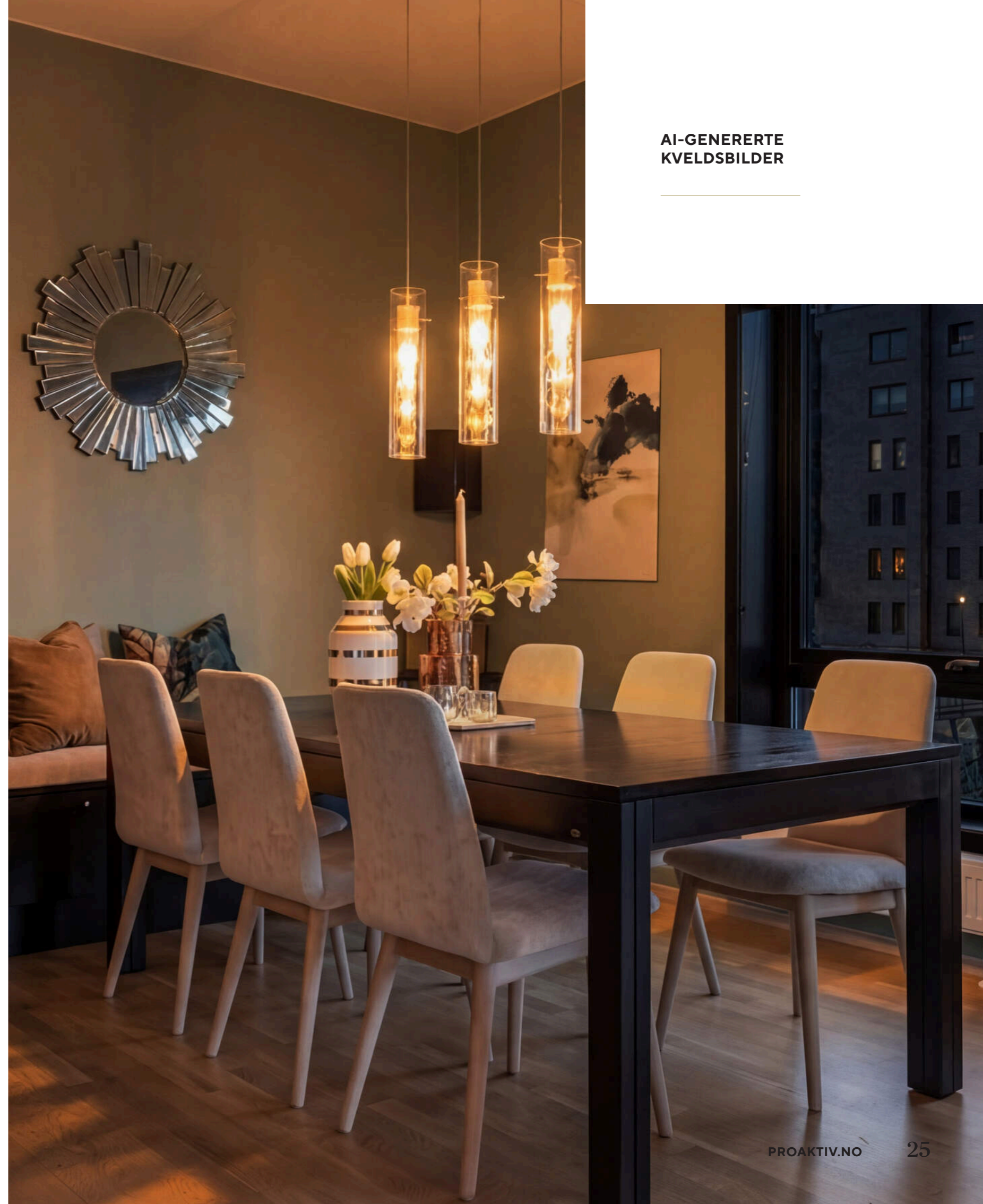
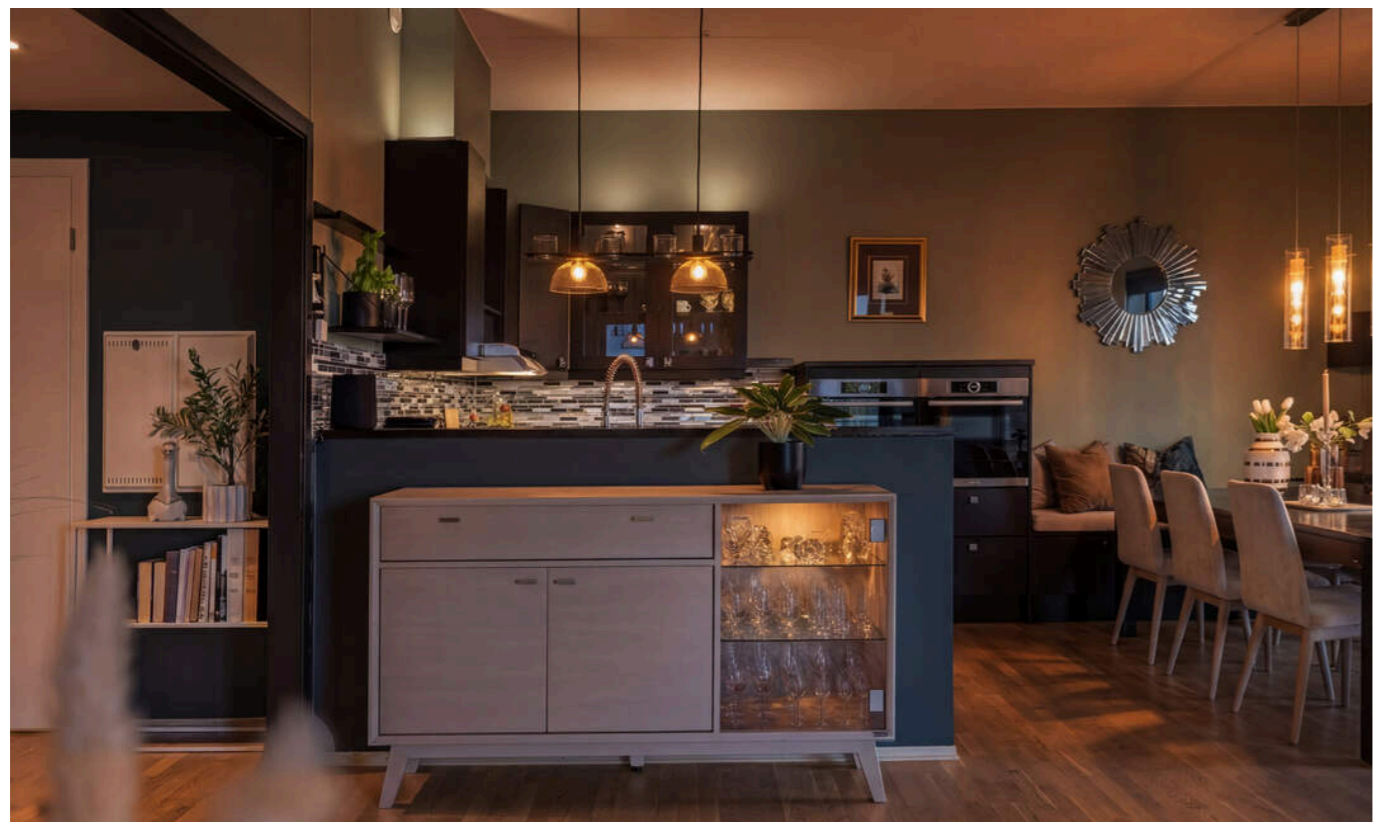




## UTVIDET KJØKKEN

Stort og flott kjøkken som ble utvidet i 2021. Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og heltre benkeplate, samt fliser på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskum og ventilator. Ventilatoren er fra 2025 og har mekanisk avtrekk. Hvitvarer som stekeovn, kombiovn (stekeovn/mikrobølgeovn med varmeskuff), induksjonstopp, kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen og medfølger.





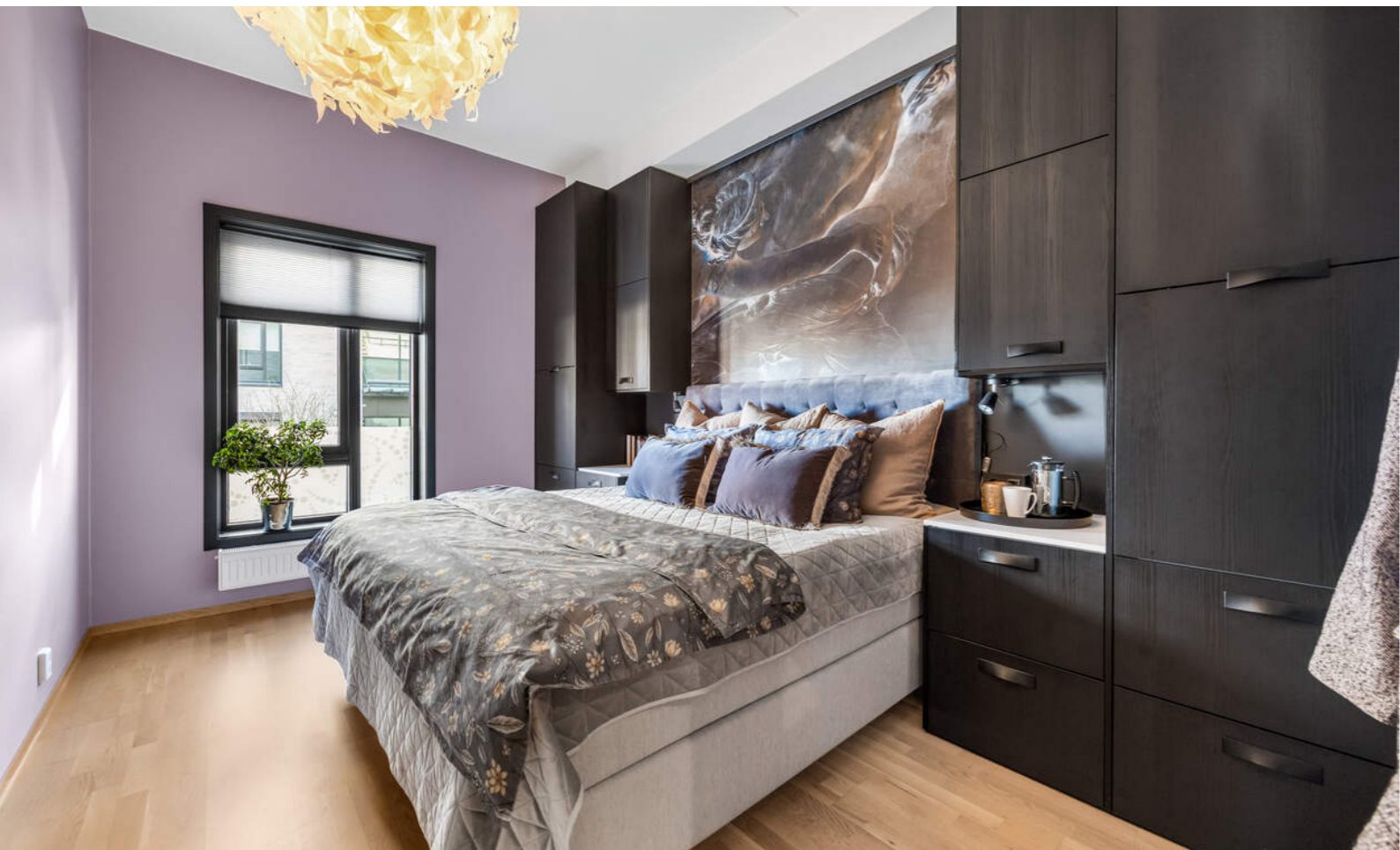
AI-GENERERTE  
KVELDSBILDER



### FLOTT BADEROM MED GOD LAGRINGSPLASS

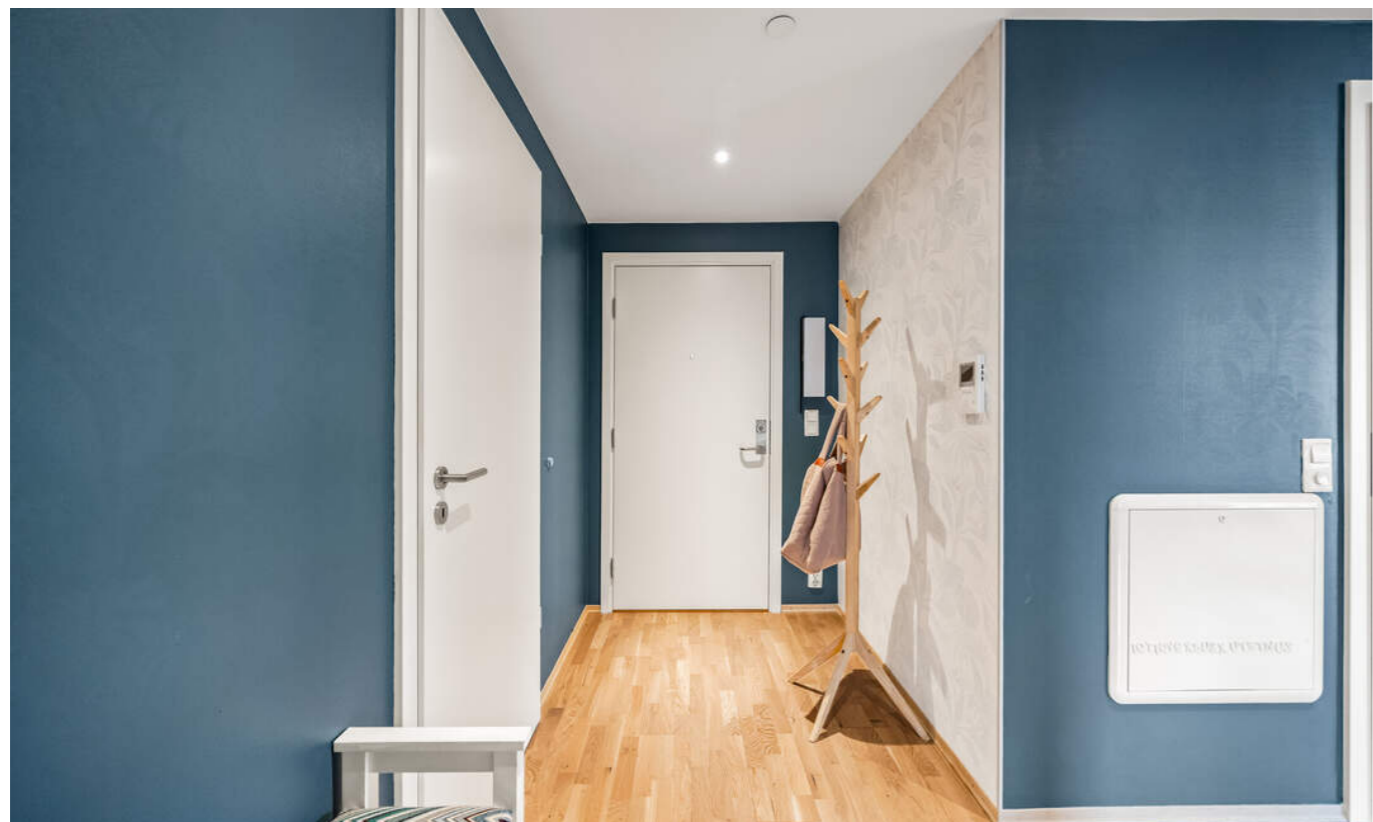
Pent bad med baderomsinnredning i grå farge, servant, speil (2022), veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører og regnfallsaramtur. Det er opplegg for vaskemaskin under benken. Det er opplegg for vaskemaskin under benken. Badet har mekanisk avtrekk og gulvvarme.





TO GODE SOVEROM  
MED PLASSBYGD  
GARDEROBELØSNING



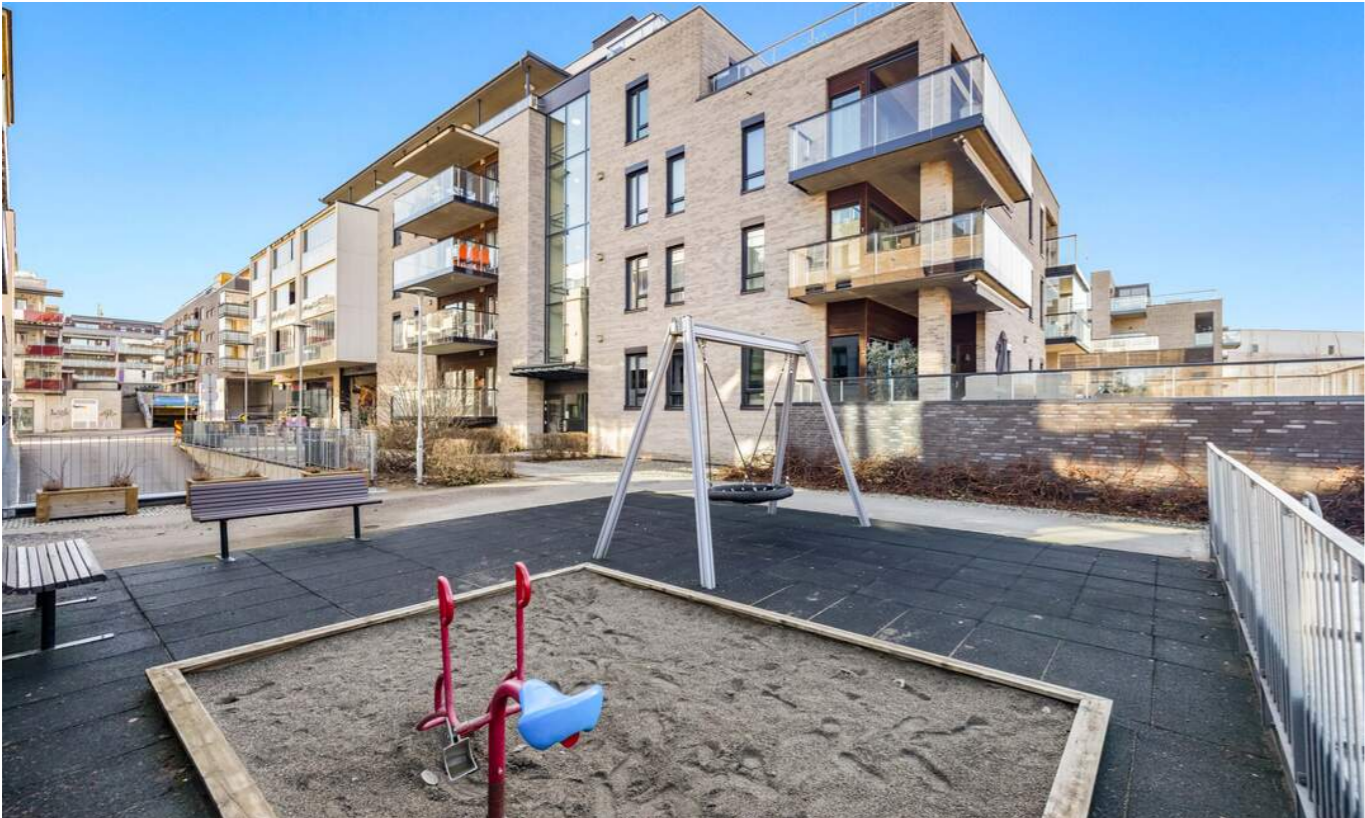


GARASJEPLASS I FELLES ANLEGG



### VELKOMMEN TIL PARKODDEN

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt område i Strømmen sentrum, rett ved Sagelva og fine turmuligheter. Sameiet har store og fine fellesområder med lekeplass for de yngste.



# VELKOMMEN TIL STØPERIVEIEN 49

## Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

## Tomtestørrelse

8 263 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Fellestomten er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

#### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: En god del vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 26 mm. TG2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.

- Innerdører

Avvik: En innerdør er noe skadet.

- Overflater på innvendige gulv

Avvik: Det er noe riper i parkett.

Det er noe små glipper i parkett.

- Overflater på innvendige vegger

Avvik: Det er enkelte riss og små sprekker i vegger.

- Overflater på innvendige himlinger

Avvik: Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling.

Det er enkelte riss og små sprekker i himlinger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Avvik: Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.

- El. varme

Avvik: Ikke vurdert.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt

trebindingsverk.

Liggende panel og teglstein på fasader.

Taket er flatt.

Malt entrédør med trekarm.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Innvendig har boligen malte dører.

Etasjeskille i betong.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør i plast, støpejern.

Vannledninger rør-i-rør system.

Automatsikringer med hovedbryter på 63 Apm. 10 kurser.

Overspenningsvern.

Vannbåren varme med kombinasjon av radiatorer og gulvvarme.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

# PRAKTISK INFORMASJON



## Innhold

1. etasje: Entré, bod, stue/kjøkken, bad, og 2 soverom.  
Vestvendt terrasse på ca. 41 kvm.  
Ekstern bod og garasje plass i kjelleranlegg.

## Standard

Leiligheten rom for rom:  
Entré og bod:

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har adkomst via heis fra garasjekjeller. Inne i leiligheten ligger en romslig entré med malte overlater, parkettgulv og downlightsbelysning. Det er god plass til oppbevaring, samt tilliggende bod med plass til skjult lagring.

Stue og kjøkken:

Et stort, sosialt allrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her får du godt lysinnslipp fra de store vinduene, noe som gir god romfølelse og atmosfære. Allrommet har fin utforming med plass til sofakrok og tv på ene siden, og stort kjøkken med tilknyttet spise plass på motsatt side. Det er etablert spesialtilpasset benk med oppbevaringsplass ved spise plassen. Rommet har gjennomgående parkettgulv, og slette overflater malt i lyse farger. Det er varmemefolie i stue/kjøkken.

Stort og flott kjøkken som ble utvidet i 2021.

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og heltre benkeplate, samt fliser på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og ventilator. Ventilatoren er fra 2025 og har mekanisk avtrekk. Hvitevarer som stekeovn, kombiovn (stekeovn/mikrobølgeovn med varmeskuff), induksjonstopp, kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen og medfølger.

Terrasse:

Fra stue og kjøkken er det dør ut til den store uteplassen som virkelig blir en forlengelse av innerrommet. Terrassen måler hele 41 kvm og vender mot solrike vest og Sagelva som renner forbi. Uteplassen er delvis overbygd, har tredekke og rekkverk i glass og metall. Det er god plass til loungegruppe, spisesone, grill og solsenger hvis ønskelig.

Bad:

Pent bad med flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling med god belysning. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning i grå farge, servant, speil (2022), veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører og regnfallsaramtur. Det er opplegg for vaskemaskin under benken. Badet har mekanisk avtrekk og gulvvarme.

Soverom:

Leiligheten har to soverom med adkomst fra entreen. Hovedsoverommet er praktisk innredet med tilpasset garderobeløsning med nattbord, lekker veggkunst og plass til dobbeltseng. Det andre rommet passer fint som gjester eller barnerom og har plass til nødvendig møblement.

## Oppvarming

Vannbåren varme: Anlegget er en kombinasjon med radiatorer og gulvvarme.

El. varme: Det er varmemefolie i stue/kjøkken.

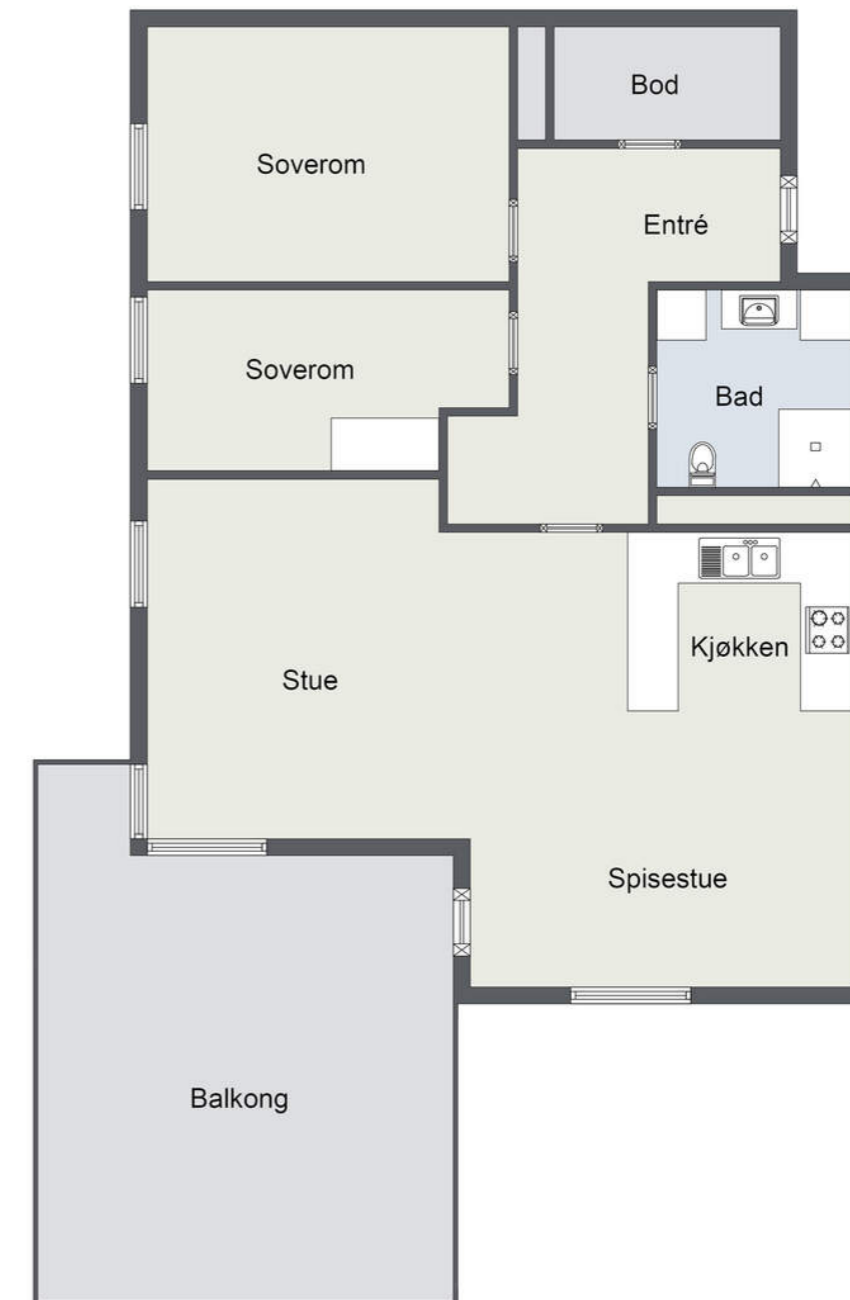
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

# PLANTEGNING

Støperiveien 49  
1. etasje



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Parkodden (org.nr. 921185642) ligger i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 168 enheter, fordelt på 166 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl. Sameiet har en egen hjemmeside: <https://www.sameietparkodden.no/>.

### Vedtatte saker:

- Vedtektsendring § 3.2: Gjesteparkeringsplasser strykes.
- Vedtektsendring § 3.5: Hele paragraf 3.5 strykes.
- Vedtektsendring § 3.6: Hele setningen strykes.
- Vedtektsendring § 4: Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.
- Vedtektsendring § 4: Brannslange og påbudte røykvarslere fjernes.
- Vedtektsendring § 10: Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme.
- Vedtektsendring § 11: I årsmøtet regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme.

### Pågående saker:

- Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024: Årlig kontroll av sprinkleranlegget, årlig internkontroll av elektroinstallasjoner, inkl. nødllys, lekeplasskontroll, jevnlig egenkontroll av fellesarealer og bygningene, kontroll av heisene, service på fjernvarmeanlegget, månedlig

egenkontroll av brannvarslingsanlegget, årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, ukentlig sjekk av sprinkleranlegget og årlig kontroll av røykluker.

- Etter vedtak på årsmøtet ble det iverksatt utskifting av låsmekanisme på alle dører i fellesområdene som hadde nøkkelbrytere. Det ble montert brikkeløsning og samtidig skiftet vi ut albueåpnerne til dørene med berøringsfrie åpner.
- I løpet av vinteren ble alle lysarmaturene i garasjeanlegget byttet ut til LED-lamper. Styret vurderer å skifte i belysning i diverse mellomganger, felles bodområder, oppganger og korridorer.
- En større gjennomgang av avisingsanlegget må gjøres før neste vinter kommer.
- Skifte av leverandør for registrering og avregning av oppvarming, varmt vann og elbil-lading.
- Etter dialog med Thon Eiendom er det enighet om at de skulle betale for forbrukt strøm fra belysning på Sagstien, Verkstedveien og gangveien. Omkobling skal utføres i begynnelsen av 2025.
- Styret har kjøpt inn utstyr for å friske opp merkingen av garasjeplasser og vil fortsette med arbeidet.
- I slutten av 2024 ble det montert kameraovervåking i korridorer utenfor avfallsrommene.
- Andre saker som følges opp av styret inkluderer skifte av ventilasjonsvifter, oppfølging av kloakkluft på takterrasser, løsning av propper i dreneringsopplegg, oppfølging av taklekkasjer og skadedyr, samt håndtering av avfall.

### Felleskostnader pr. mnd

4.235,-

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 235 kr i måneden
- Felleskostnader brøk: 3 400 kr i måneden
- Felleskostnader likedelt: 375 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 400 kr i måneden
- Garasjeplass nr 4 B: 60 kr i måneden
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.
- Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøknings

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (12 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (655 228,-)

Saker som kan medføre kostnadsøknings:

Styret vurderer å skifte belysning i diverse mellomganger, felles bodområder, oppganger og korridorer.

En større gjennomgang av avisingsanlegget må gjøres før neste vinter.

Omkobling av strømmett for belysning av Sagstien, Verkstedveien og gangveien skal utføres i begynnelsen av 2025.

Oppfølging av kloakkluft på takterrasser.

Oppfølging av taklekkasjer.

Eventuell tilkalling av spesialfirmaet Envac ved tette avfallsrom.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer90050014

### Formuesverdi primær

1.434.104,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.736.414,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/78/410/4:

01.09.1871 - Dokumentnr: 12 - Utskifting  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1902 - Dokumentnr: 25 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1909 - Dokumentnr: 14 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1909 - Dokumentnr: 15 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1912 - Dokumentnr: 53 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om lavtrykks dampledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1930 - Dokumentnr: 26 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410

## Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1932 - Dokumentnr: 46 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1939 - Dokumentnr: 2278 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1942 - Dokumentnr: 2181 - Erklæring/avtale  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1944 - Dokumentnr: 1086 - Skjønn  
Rettighetshaver: Rælingen kommunale vannverk  
Tap av vannkraft  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1948 - Dokumentnr: 1424 - Skjønn  
Rettighetshaver: Aker kommune for tap av vannføring  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1951 - Dokumentnr: 3294 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1956 - Dokumentnr: 4291 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1960 - Dokumentnr: 358 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1975 - Dokumentnr: 5836 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Gnr. 78 bnr. 929  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 1059 - Skjønn  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1977 - Dokumentnr: 1214 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger  
m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1981 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 11981 - Bestemmelse om vannledn.  
Bestemmelser om vedlikehold mm.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2000 - Dokumentnr: 19245 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2012 - Dokumentnr: 199498 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om adkomstrett  
Forbud mot bebyggelse til skade eller hinder for kabelanlegg.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 821291 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Gjelder rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold  
av nettstasjon nr. S0311  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Eiendommen følger Kommuneplanen 2023-2035, vedtatt  
14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til  
Sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et område med bestemmelse om  
'Støykrav til sone 1 sentrumsformål' i henhold til  
Kommuneplanen 2023-2035.

### Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller  
gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen har tilknytning til offentlig  
vann.  
Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig  
avløp.

## Kjerneinformasjon

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut  
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om  
endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt  
på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer  
dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers  
klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.  
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis  
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,  
må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne  
sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon  
og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell  
egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers  
egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av  
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er  
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever  
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper  
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet  
med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.  
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt  
til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt  
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre  
tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er  
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,  
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers  
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig  
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke  
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om  
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til  
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med  
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan  
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent  
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,  
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med  
eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å  
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne  
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert  
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det  
betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger  
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som  
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være  
oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten  
dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere  
informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de  
begrensningene som følger av sameieforholdet og  
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren  
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig  
er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn  
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i  
vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.  
Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de  
avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser  
og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de  
tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap  
om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut  
hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom  
på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.  
Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
149 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Kjerneinformasjon

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Dødsbo

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Kristian Borgen Torgersen

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

#### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakspørsmål på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



# Støperiveien 49 2010 STRØMMEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2018  
BRA: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 83 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 15.3.2026 (Gyldig til 15.3.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 78 BNR: 410 SNR: 4

Roy Bekkesletten  
Tømrermester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Støperiveien 49  
2010 Strømmen

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40689>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	En god del vinduer subber noe i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 26 mm.
Innerdører	En innerdør er noe skadet.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe riper i parkett. Det er noe små glipper i parkett.
Overflater på innvendige vegger	Det er enkelte riss og små sprekker i vegger.
Overflater på innvendige himlinger	Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling. Det er enkelte riss og små sprekker i himlinger.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.
El. varme	Ikke vurdert.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **5.3.2026** Rapportdato: **15.3.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Rune Torgersen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
 Navn: **Boet etter Trine Borgen Torgersen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
 Representant v/befaring: **Kristian Borgen Torgersen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Egenerklæringskjema er ikke utfyllt da dette er et dødsbo.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**  
 Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**  
 Tittel: **Tømrermester** Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**  
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frømtind**



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Grunnet snø på terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av denne.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Støperiveien 49, 2010 Strømmen**  
 Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **78** Bruksnr: **410** Festenr:  
 Seksjonsnr: **4** Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: **2018**  
 Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Liggende panel og teglstein på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83 Romfordeling: Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,32 m - ca 2,98 m.	0	0	41
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>88</b>	<b>83</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Utover ovennevnte areal er det:

1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med betongdekke og tregulv. Størrelse ca 41 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
En god del vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god del vinduer anbefales justert.

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 26 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, heltre benkeplate, integrert stekeovn, kombiovn (stekeovn/mikrobølgeovn med varmeskuff), induksjonstopp, kjøleskap, vinskapp, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og filser mellom overskap og benkeplate.	
Kjøkkeninnredning er utvidet i 2021. Ventilator er i fra 2025.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 63 Amp. 10 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er installert varmemølle i stue/kjøkken i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av varmemølle i stue/kjøkken.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
<p>Det er ikke forelagt samsvarserklæringer på montering av varmemefolie i stue/kjøkken. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på montering av varmemefolie i stue/kjøkken anbefales fremskaffet.	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Det har ikke vært service på anlegget.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, speil, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Speil er i fra 2022.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.12 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
En innerdør er noe skadet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at den noe skadde innerdøren utbedres.	

## 6.13 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett.	

<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er noe riper i parkett. Det er noe små glipper i parkett.	

## 6.14 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er enkelte riss og små sprekker i vegger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å sparkle og male.	

## 6.15 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling. Det er enkelte riss og små sprekker i himlinger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å fuge og male.	

## 6.16 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmeklebe i stue/kjøkken.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke vurdert.	

## 6:17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet

1. etasje



## Egenerklæring

Støperiveien 49, 2010 STRØMMEN

27 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Støperiveien 49	Støperiveien 49	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Agria Dyreforsikring Nuf-1A

## Informasjon om selger

Selger

Torgersen, Kristian Borgen

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Rør**

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspiklige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 4



Forsikringsnummer 53297304

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Kristian Borgen Torgersen** Date: **2026-03-27**

Identification

 Kristian Borgen Torgersen

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Kristian Borgen Torgersen	27/03-2026 21:59:51	BankID OIDC High
---------------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN

### § 1 - Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Parkodden (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78 bnr. 410 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 166 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og 2 næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til søknaden om seksjonering. Sameiets adresser er Sagbruksveien 54, Støperiveien 43, 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og Verkstedveien 2, 4, 6, 8, samt Næringsdel A: Støperiveien 55 og Næringsdel B: Støperiveien 39, 45 og 47.

### § 2 - Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se forøvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

### § 3 - Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonen faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels etter likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste betaling fra den enkelte seksjonseier.

### 3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen. • Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Næringsdelen betaler et beløp stort kr 500 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

### 3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, fordelt i henhold til sameiebrøkene:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Fjernvarme og varmtvann for boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser, gårdsrom og gatetun.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. • Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

### 3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

### 3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 5.

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruert vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

### 3.5. Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet garasjeanlegg:

Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonene som til enhver tid besitter eierskap eller bruksretten til parkeringsplassene i garasjeanlegget, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal for alle parkeringsplasser betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

### 3.6. Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

### 3.7. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **§ 4 - Innvendig vedlikehold**

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og innvendige dører med karm, dør fra leilighet til korridor og dører til balkong eller terrasse, rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og at dette er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

### **§ 5 - Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

### **§ 6 - Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

### **§ 7 - Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken til kommende styremøte. Endringen gjøres gjeldende fra årsmøte i 2024.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 8 - Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**§ 9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 10 - Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet, en seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

**§ 11 - Om årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter prinsippet, en seksjon har en stemme. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

**§ 12 - Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 13 - Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 14 - Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 15 - Erstatning**

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

**§ 16 - Bygningsmessige arbeider og installasjoner**

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adgang for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og seksjonseiermøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

#### § 17 - Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

#### § 18 - Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 19 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Sameiet har i alt 132 stk. p-plasser i garasjeanlegg i henhold til offentlig parkeringsnorm, som er seksjonert som tilleggsdel til enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved saklig grunn kan ny plass anvises. Som saklig grunn skal regnes behov for tilrettelagt HC-plass eller andre særlig tungtveiende grunner. Bytte mellom alminnelig bilplass og tilrettelagt plass for El-bil eller MC-plass og bilplass skal ikke finne sted uten rettighetshavernes samtykke. Kostnadene knyttet til bytte, herunder reseksjonering dersom byttet ikke har midlertidig karakter, bekostes av seksjonseieren eller seksjonseierne som ønsker byttet. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av øvrige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av p-plass er ikke tillatt før seksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Overdragelse av parkeringsplassen kan bare skje sammen med overdragelse av seksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere. Salg av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

#### § 20 – Kostnader – avfall og brannalarmer

Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan ilegges gebyr på kroner 2.000,- for avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet.

Kostnader for brannalarmutløsning hvor det ikke er brann eller teknisk feil, blir belastet eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst

#### § 21 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN  
Vedtatt etter ekstraordinært styremøte 17.04.2018**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

**§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

**§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

*Mandag – Torsdag:*

Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.

*Fredag:*

Alminnelig ro før kl. 07.00 og etter kl. 24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl. 21.00.

*Lørdag:*

Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter kl.24.00. Støyende arbeider avsluttes innen kl.17.00.

*Søndag og helligdager:*

Alminnelig ro før kl. 10.00 og etter 23.00. Støyende arbeider bør ikke utføres.

*Nabovarsel:* Ved større private arrangementer bør naboer i samme oppgang varsles i god tid, samt vinduer og dører holdes lukket under arrangementet for å begrense støy.

Note: Med støyende arbeider menes hamring, boring og annet arbeid som skaper støy.

**§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

**§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

**§ 5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning, se også eget oppslag angående renovasjon i søppelrommet. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

**§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

**§ 7. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

**§ 8. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

**§ 9. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

**§ 10. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

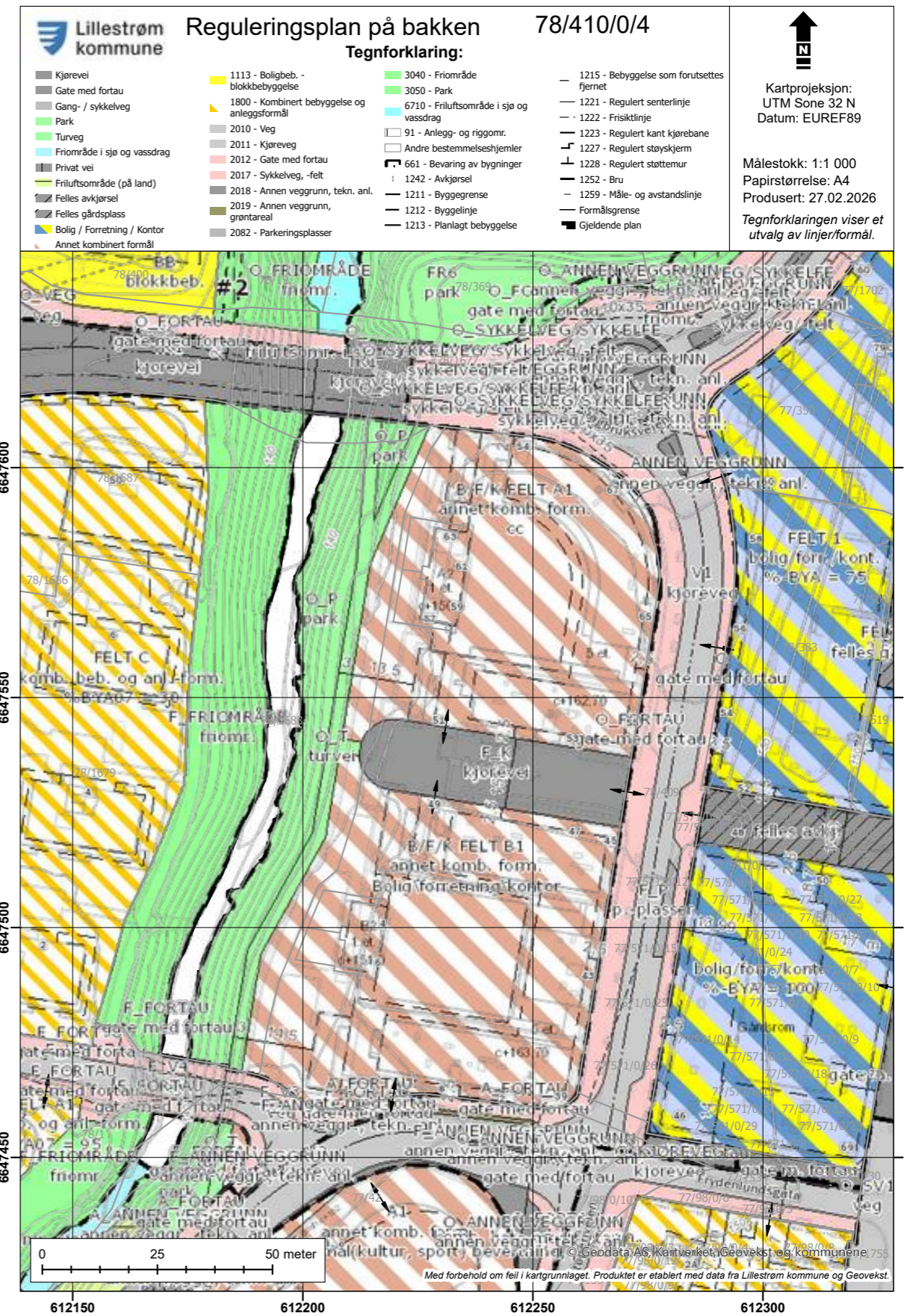
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

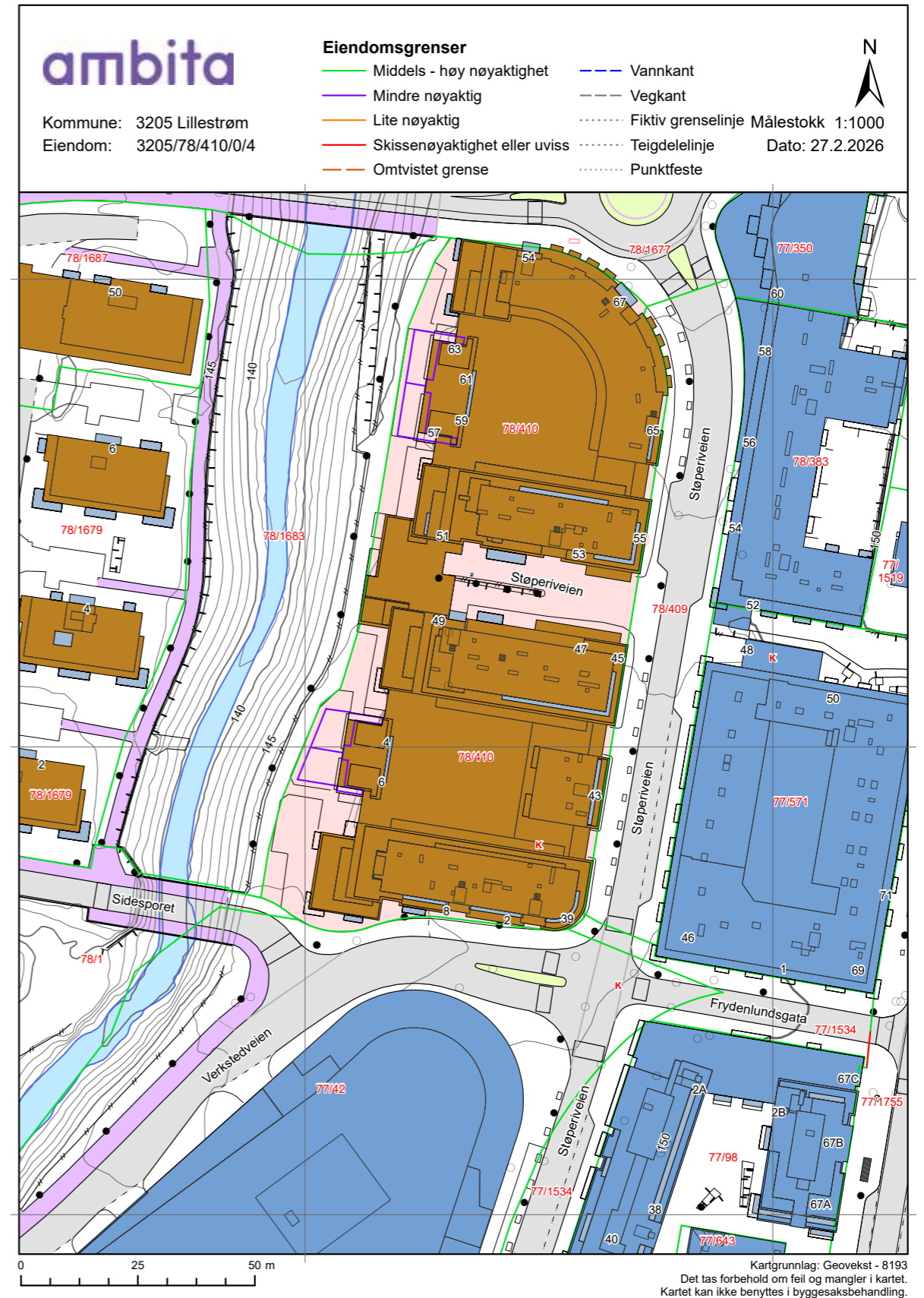
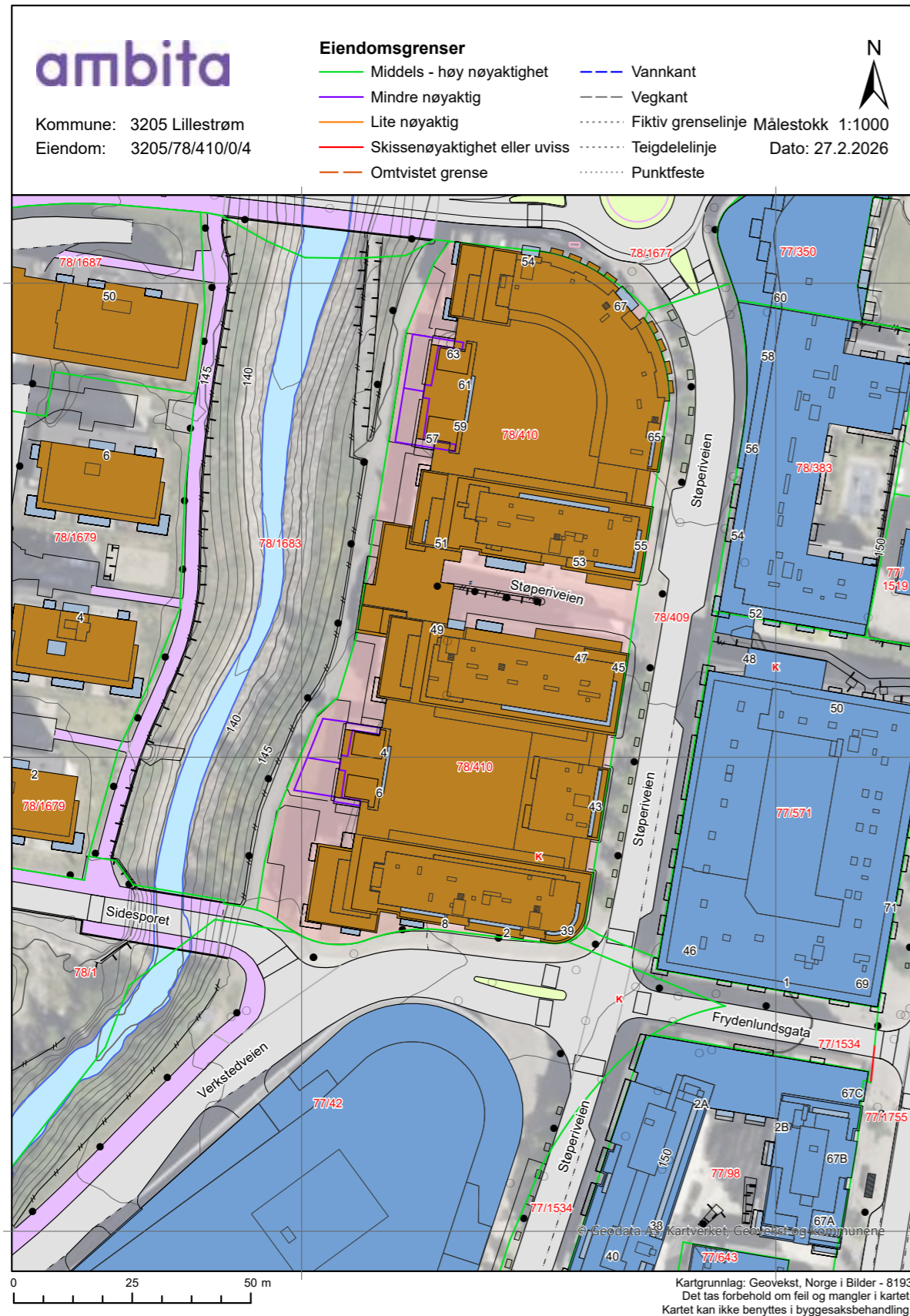
**§11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold **skal** rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, **hvor klagedialogen også er redegjort for.**

**§ 12. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.







# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

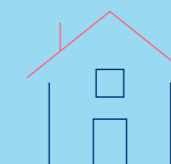
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Støperiveien 49, 2010 STRØMMEN. Gnr. 78, bnr. 410, snr. 4 i Eierseksjonssameiet Parkodden, oppdragsnr.: 1510260086  
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.



proaktiv.no



**Rune Emilsen**

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Aure og Valskaar AS**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no