PROAKTIV

Sentral 2-roms leilighet på Strømmen

Med garasjeplass, balkong og heisadkomst



STRØMSVEIEN 57



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

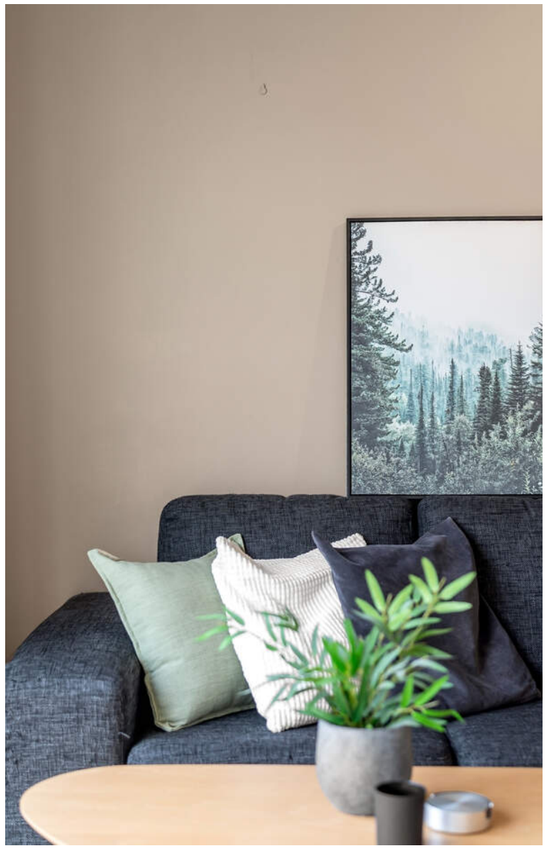
ØSTFOLD

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

BO SENTRALT PÅ STRØMMEN

Sentralt på Strømmen - 2-roms toppleilighet i 4.etasje med balkong, garasjeplass og heis. Felles takterrasse. IN-ordning

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 77, bnr. 313, andelsnr. 25, org.nummer 991075941 i Borettslaget Strømmen Studio

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 16.240,-

Andel fellesgjeld: 538.653,-

Totalpris: 3.244.893,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 2/1

BRA: 41 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 1198.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.907,-

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Balkong
14 Stue/kjøkken
20 Soverom
24 Bad
25 Inngang
26 Fasade
30 Boligen i bilder
32 Kjerneinformasjon
38 Vedlegg
72 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

BO SENTRALT

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 lokalmarkedet og som kan faget».

Supersentral 2-roms leilighet på Strømmen med tilgang til alt av sentrumsfasiliteter rett utenfor døren.

Strømmen storsenter med over 200 forretninger, treningssentre, kulturliv, serveringssteder, buss og tog - toget bruker kun 22 min inn til Oslo.

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré med garderobeskap, kjøkken, stue, bad og soverom. Det medfølger garasjeplass, ekstern bod og balkong.

Leiligheten egner seg ypperlig for unge, studenter eller urbane mennesker som ønsker å bo i en lettstelt leilighet midt i sentrum.

- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift ved kjøp.
- IN-ordning (Ved full innfrielse vil fellesutgiftene bli ca. kr. 4005,- pr. mnd.)

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 ey 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: *Lillestrøm* / ***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

Perfekt beliggenhet på Strømmen for de som ønsker å bo sentralt med alt innen rekkevidde. Strømmen Storsenter ligger rett over veien og utenfor døren finner du alt av restauranter, matbutikker, treningssentre og offentlig kommunikasjon som buss og tog med hyppige avganger.

Under 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass som tar deg dit du ønsker. Strømmen togstasjon ligger også i kort gangavstand. Her kommer du deg bl.a. til Oslo S på rundt 20 minutter og fra Lillestrøm stasjon bruker man kun 12 minutter til Gardermoen med flytoget. Med bilen bruker du ca. 5 minutter til Lillestrøm, 17 minutter til Oslo og 25 minutter til Gardermoen.

Under 100 meter til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som ett av landets mest innholdsrike kjøpesenter med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her finner du alt du trenger



OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlundsgata Linje 100, 110	2 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

DAGLIGVARE

Kiwi Strømmen	1 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	2 min

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	2 min
Ditt Apotek Strømmen	2 min

SPORT

Sagdalen barneskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Strømmen	3 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Strømmen Storsenter	3 min
Strømmen Storsenter P-hus ny sente...	4 min





og mer til. Strømmen har også flere nisjebutikker, restauranter, takeaway og treningstilbud.

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. Det er også umiddelbar nærhet til Coop extra, Kiwi, Sultan marked, Meny eller Rema 1000.

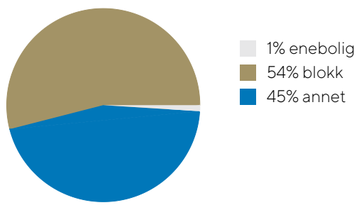
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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 treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. Flere treningssentre i området som SATS, Fresh Fitness og Wellness gym.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bråtejordet ungdomsskole som ligger ca. 10 minutter med sykkel unna eiendommen. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige.

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

BOLIGMASSE





koppheis 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.

Bebyggelse
Sentralt boligområde rett ved Strømmen Storsenter, bestående for det meste av leilighetskomplekser 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.

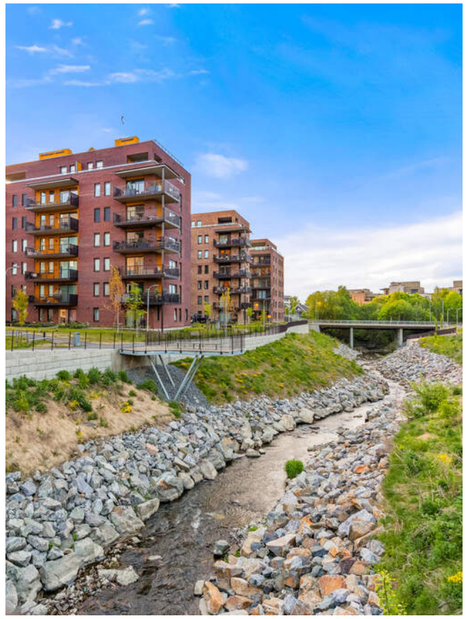
SKOLER

Frydenlund skole og ressurssenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	4 min 2.2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	8 min 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km





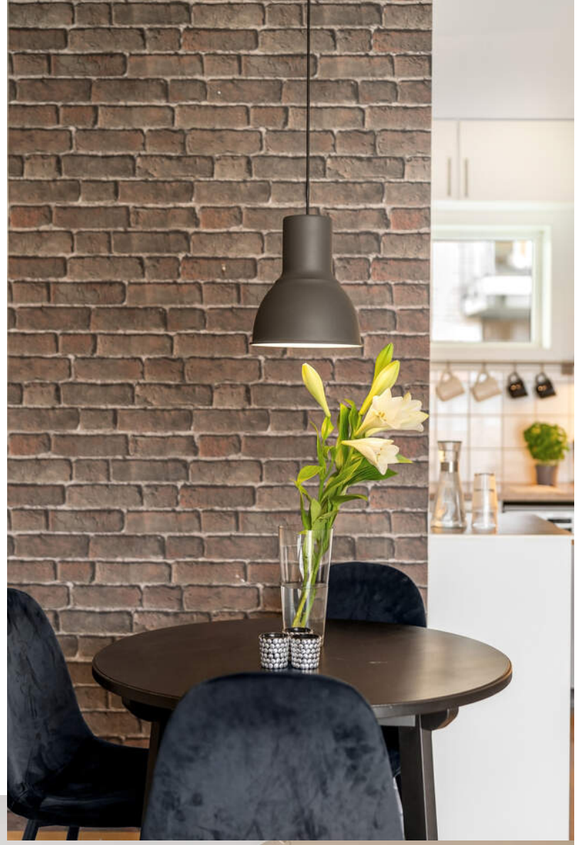

Din Klinikk
NIKE
Teppesalongen










































4












70
71


NEW YORK
TEL. 455 15 866



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse
1 198 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomten er pent opparbeidet med støpte uteområder og frodige prydbusker i store blomsterkasser. Det er sittegrupper til felles anvendelse i en lun bakgård og på en solrik, felles takterrasse.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og dører: Ett soveromsvindu subber noe i karm. Ca halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige vinduer.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Bunnplate i oppvaskkumskap er noe fuktskadet.
- Ventilasjon: Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.
- Bad: TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til
tilstanden på skjulte konstruksjoner. Baderomsdør er noe skadet. Parkett er noe slitt. Det er noe knirk i parkett. Det ble registrert noe fuktmerker i parkett ved balkongdør. Det er noe slitte overflater.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2024. Skift av ytterdør -fasade.
2025. Nytt kjøkkenvindu - fasade.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det finnes uregelmessighet på gulv under kjøleskap.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Det medfølger én ekstern bod, garasjeplass og balkong.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Adkomst via heis og felles svalgang. Entreen har skyvedørsgarderobe med speildører og ytterdør fra 2024.

Stue og kjøkken:
Fra entreen kommer man rett inn til kjøkkenet. Et funksjonelt kjøkken med lite vindu ut mot svalgangen samt åpen løsning mot stuen. Kjøkkenvindu er fra 2025. Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter, fliser over benken og benkeplate med kum. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Stuen har en lys fargepalett, parkettgulv og har plass til å møblere med både spisebord og sofagruppe. Fra stuesonen er det dør ut til balkongen.

Balkong:
Balkongen måler ca. 3 kvm og har rekkverk i glass og plass til et lite kafé-sett.

Baderom:
Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Det er veggmontert toalett, servant med skap, veggskap, speil og dusj med innfellbare dører. Det er også plass og opplegg til vaskemaskinen.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. To innganger fra stue/kjøkken.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Varmekabler på badet.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk
Det er tegnet Norgespris på strøm.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget usbl

Om borettslaget
E-post: strommenstudio@mittusbl.no

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Felleskostnader pr. mnd
8.907,-

Felleskostnader inkluderer
Avdrag felleslån 426,-
Renter IN-lån 2 146,-
Avdrag IN-lån 2 756,-
Felleskostnader 3 328,-
Avsetning vedlikehold 68,-
Renter felleslån 183,-

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, tv/internett, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Ved individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, vil felleskostnadene reduserer med kr. 4902, og bli kr. 4005,- pr. mnd, pdd.

Andel fellesgjeld
538.653,- per tirsdag, 5. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12112296954, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 05.05.2026: 7 097 017
Andel av saldo: 496 305
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2037)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16366942436, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 05.05.2026: 1 470 589
Andel av saldo: 42 349
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2033)

Andel fellesformue
39.968,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 1 090 087,-
Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 1 298 846,-
Sum egenkapital pr. 31.12.25 var kr. 16 257 108,-

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
I følge borettslagets husordensregler er ikke hund tillatt, dog med noen unntak. Les mer i husordensreglene som ligger vedlagt.
Til tross for forbud mot husdyrhold har beboer rett til å holde dyr dersom det er gode grunner og det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Dette må eventuelt ny eier avklare med borettslagets styre.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP2467390

Sikringsordning
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med
gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Formuesverdi primær
769.753,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.079.011,- 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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.08.2011.

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

3205/77/313/4:
09.08.2004 - Dokumentnr: 13309 - Erklæring/avtale
På eiendommen skal det ikke kunne omsettes eller reklameres for motordrivstoff
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2004 - Dokumentnr: 21683 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2005 - Dokumentnr: 147564 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2006 - Dokumentnr: 216997 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1478/1891

01.01.2020 - Dokumentnr: 336287 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:313 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 162513 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:313 Snr:4

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til sentrumsformål, og omkringliggende områder er regulert til sentrumsformål og boligbebyggelse nåværende. I reguleringsplan er eiendommen regulert til annet kombinert formål, og nærliggende områder er regulert til annet kombinert formål, bolig/forretning/kontor og kombinert bebyggelse, forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, bevertning og bolig.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen grenser til en støysone for vei - hvorav østre del av blokken ligger i gul støysone.
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.
I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 kjøpere 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
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 690 000,00 (Prisantydning)

538 653,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 228 653,00 (Kontraktsum totalt)
538 653,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 228 653,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
6 250,00 (Dokumentavgift parkeringsplass - 2,5 % av kr. 250 000,-)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
7 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
16 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 235 993,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 244 893,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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. Rekvisisjon 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.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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
Marcus Scheie

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse & visning kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00.

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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 kundetiltak av 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.

Tomtestørrelse
1 198,10 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomten er pent opparbeidet med støpte uteområder og frodige prydbusker i store blomsterkasser. Det er sittegrupper til felles anvendelse i en lun bakgård og på en solrik, felles takterrasse.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dato salgsoppgave
16.5.2026

VEDLEGG

Strømsveien 57
2010 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2007

BRA: 41 m²
BRA-i: 36 m²

Rapportdato: 13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	9	0	0

Supertakst

GNR: 77 BNR: 313 ANR: 25

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Strømsveien 57
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 hvitevarer, 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.

Takstrapporten

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/42768

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.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Ett soveromsvindu subber noe i karm. Ca halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige vinduer.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Bunnplate i oppvaskkumskap er noe fuktskadet.
Ventilasjon	Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.
Våtrom - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne.
Våtrom - Fukt	TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.
Innerdører	Baderomsdør er noe skadet.
Overflater på innvendige gulv	Parkett er noe slitt. Det er noe knirk i parkett. Det ble registrert noe fuktmerker i parkett ved balkongdør.
Overflater på innvendige vegger	Det er noe slitte overflater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.5.2026	**13.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Andreas Dirnes Scheie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strømsveien 57, 2010 Strømmen**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	77	Bruksnr:	313
Seksjonsnr:		Andelsnr:	25	Leilighetsnr:	

Festenr:

Byggeår: **2007** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedkonstruksjon i stål/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 byggteknisk 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)
4. etasje	**36**	**36** Romfordeling: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,20 m - ca 2,47 m.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**36**	**5**	**0**	**3**

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

Type	Balkong
Balkong med flislagt betongdekke. Størrelse ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med trekarm. Tofløyet balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er fra 2024. Kjøkkenvindu er fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Ett soveromsvindu subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduet blir noe skadet på sikt. Ca halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ett vindu anbefales justert.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
Bunnplate i oppvaskkumskap er noe fuktskadet. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 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 ferdigattest / 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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.7 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
Lastbryter på 63 Amp. 8 kurser. Jordfeilbryter.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på opprinnelig installasjon anbefales fremskaffet.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent, antatt 2007	

Størrelse	
Ca 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid på ventilasjonsanlegg er nådd.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Letthimling (aluminium).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke synlig membran i sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

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. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering	TG-2

Baderomsdør er noe skadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte baderomsdør.

6.12 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Parkett.

Oppsummering	TG-2

Parkett er noe slitt.
Det er noe knirk i parkett.
Det ble registrert noe fuktmerker i parkett ved balkongdør. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.

6.13 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater.
Oppsummering **TG-2**
Det er noe slitte overflater.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å sparkle og male.

6.14 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.
Oppsummering **TG-1**

6.15 El. varme

Beskrivelse
Det er varmekabler på bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6:16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

4. etasje



Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lillestrøm	Leilighet	1510260166
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Marcus Scheie	2020	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP2467390

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sprekk i vinduer i fasade pga termisk
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	2024
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Fikset sprekker på vindu og skifting av ytterdør
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag

Gjensidige

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Små uregelmessighet i gulv under kjøleskap

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Marcus Andreas Dirnes Scheie

Date
2026-11-17

Identification

bankID Marcus Andreas Dirnes Scheie

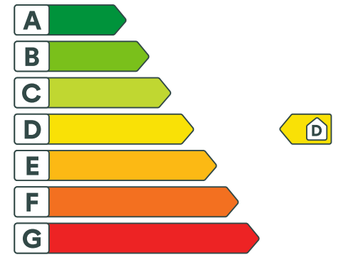
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

D

Adresse	
Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290101**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23301997**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0407**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **167,33 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 710 kWh**

Strømmen Studio Borettslag

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret den 13.03.2017

1. Generelt

I følge disse vedtekter påligger det enhver seksjonseier å påse at den/de som bor i en andel overholder husordensreglementet.

Husordensreglementet tar utgangspunkt i godt naboskap og de skal gi rom for individuell frihet uten at dette går på bekostning av naboene.

Beboeren plikter imidlertid å rette seg etter dette reglement. Skader, feil eller brudd på husordensreglene bør snarest rapporteres til styret.

Hver andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Fellesarealer

Enhver forurensing av fellesarealer (inngangsparti, trappeoppganger, korridorer, svalganger, heis, felles takterrasse og ander fellesarealer) er forbudt. Hver beboer er pliktig til å rydde etter seg.
Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere.
Om borettslaget må fjerne hensatte gjenstander, søppel eller annet vil regning bli sendt rette vedkommende.

Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid være lukket og låst.
Det ikke tillatt å slippe uvedkommende inn.

Lys i bod rommet og strømavlesningsrommet må slåes av manuelt når disse rom forlates.

Beboerne plikter å ta hensyn til beplanting og annet utstyr i fellesarealer.

3. Leilighetene og balkonger / terrasser.

Mellom kl.22.00 og kl. 08.00 skal det være stille. Dette gjelder alle dager. Dette gjelder også fellesarealer. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av balkonger, utvendige dører som bryter med gårdens fasade. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller andre former for antenner, uten styrets samtykke.
Balkonger skal holdes ryddige.

Den som ønsker å sette opp utelampe må avklare dette med styret først.
Det kan grilles med gass eller el.grill , men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.
Dersom beboeren ønsker markise, skal dette søkes styret.
Markiser skal være ensartet.

Det er tillatt å pynte i svalgangen, men det skal være en klarering på minimum 75 cm.

Det er også tillatt å med enkelte ute-møbler, stol og enkelt pynt og tørkestativ for klær.

Dette er pga. ambulansebårer og rullestolbrukere.

4. Bil og parkering.

De leiligheter som har parkering skal vise aktsomhet under kjøring i parkeringskjeller og tilstøtende områder.
Unødvendig tomgangskjøring, bruk av horn osv. er forbudt.

Av sikkerhetsmessige hensyn er lek og unødig opphold i parkeringskjeller forbudt.

5 Bruk av vann.

Vannkraner må aldri stå åpne når et rom forlates. Utekraner må tømmes og stenges før vinteren.

Varme må aldri slåes helt av, ved fare for frost.
Strømmen må heller ikke stenges.
Om det oppstår skade som følge av at varme er slått av eller at vann fryser vil eier bli ansvarliggjort.

6. Avfall.

Avfallet skal sorteres etter gjeldende regler i Skedsmo kommune.
Restavfall pakkes i pose, mat avfall i grønn pose og kastes i avfallssjakt. Alt som kastes må være mindre enn sjakthullet.
Det er ikke lov å presse avfall ned i sjakten. Det skal være ryddig og rent rundt sjaktene.

KUN PAPP og PAPIR skal kastes i papircontainere.

7. Husdyr.

Hund er ikke tillatt.
UNNTAK:
1. De som bodde i Strømmen Studio før 23.04.2014 og hadde hund da, vil fortsatt kunne ha dette.
2. Det forutsetter at de som får ha hund, følger visse regler.:

- Hund må ikke etterlates i boligen uten daglig tilsyn.
- Dyr er forbudt på takterrasse.
- Hund må alltid føres i bånd i boligområdet.
- Hund må ikke urinere eller annet i:

  - Svalganger

- Trappeganger
- Heis
- Inn- og utenfor inngangsparti.

(Er det valper som ikke er renslige, bør disse bæres ut.)

Fugler må ikke mates. Kan medføre mus og rotter!

8. Eierskifte / utleie

Beboere som selger sin andel må på forhånd melde dette til styret.
Styret skal godkjenne ny eier.
Styret kan pålegge andelseieren et behandlingsgebyr på kr._____.
Ved salg eller utleie av en andel må eier ved utflytting ha godkjennelse av styret om at boder er i orden og at det ikke etterlates skrot i fellesarealer, som Strømmen studio må betale for å få fjernet.
Fremleie.
Hovedregelen i et borettslag er at den som eier boligen også skal bo der.
Det er ikke meningen at dette skal være en investering.
Fremleie se vedtekter.

9. Ansvarsforhold

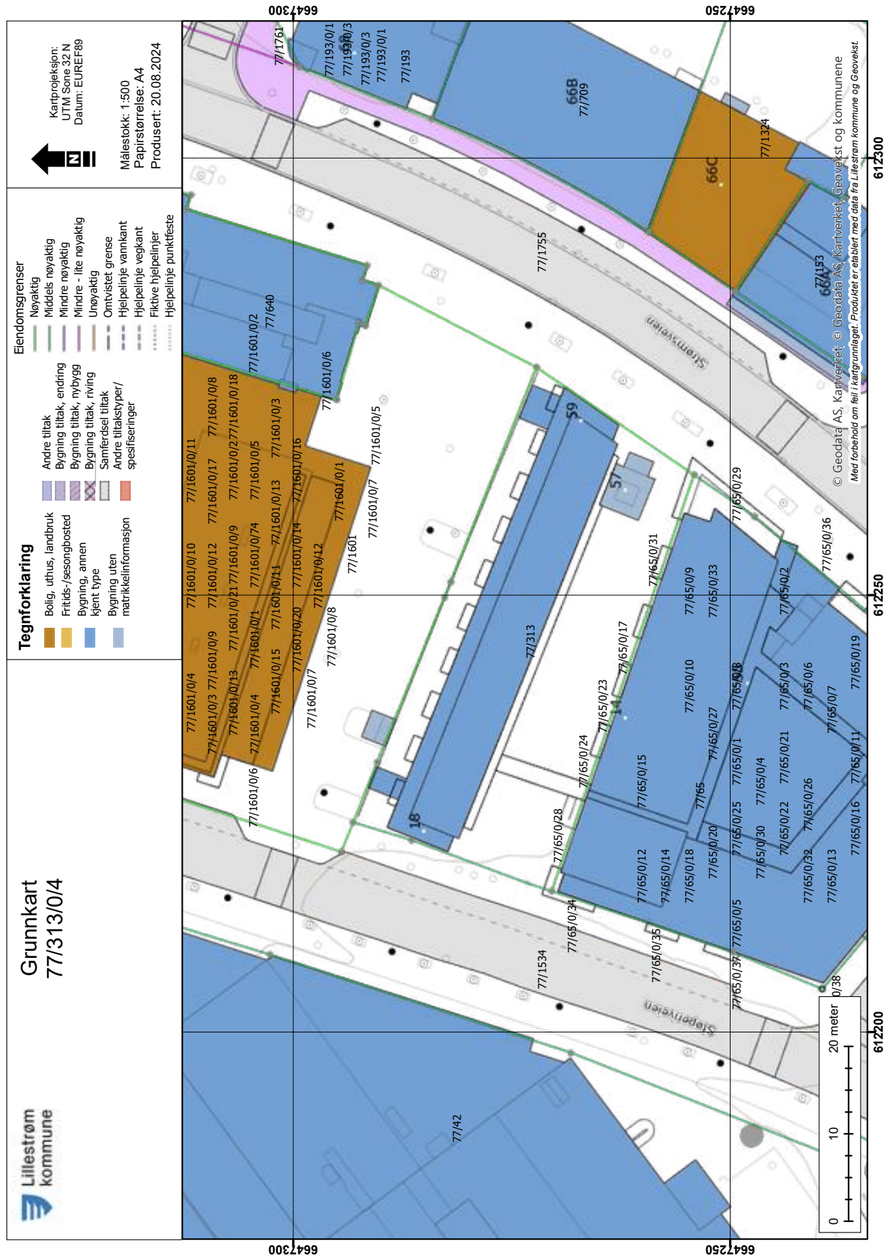
Andelseieren står ansvarlig for at dette reglement blir fulgt og at alle forhold vedrørende andre beboere i denne gården og at dens nabogårder blir hensyntatt.
Andelseieren står ansvarlig for skader eller uhell som oppstår pga. leietakeren.

Andelseieren kan bli stilt økonomisk ansvarlig ved mislighold, dette gjelder også for andelseierens leietaker, besøkende eller lignende.

Styret kan pålegge andelseieren gebyr dersom ikke varsel blir fulgt opp.

Beboere skal bestille navneskilt med leilighet nummer til postkassen innen en uke etter flytting. Beboere må informere at navneskilt er for Strømmen Studio Borettslag.
Navnskilt skal bestilles fra:

Romerikelåsservice
Strømsveien 48,
2010 Strømmen
Tlf: 63 81 01 01


Grunnkart
77/313/0/4
Lillestrøm kommune
Tegnforklaring
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen
kjent type
Bygning uten
matrikkelinformasjon
Eiendomsgrenser
Nøyaktig
Middels nøyaktig
Mindre nøyaktig
Mindre - ikke nøyaktig
Unøyaktig
Omtvistet grense
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje vegkant
Fiktive hjelpelinjer
Hjelpelinje punktfeste
Andre tiltak
Bygning tiltak, endring
Bygning tiltak, nybygg
Bygning tiltak, riving
Samferdsel tiltak
Andre tiltakstyper/
spesifiseringer
Kartprojeksjon:
UTM Sone 33 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.08.2024
© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
Strømsveien
Skøytevegen
0
10
20 meter
664250
664300
612250
612300
612200

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 boligjakten 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 forsikringsselskapet 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 eller 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Strømsveien 57, 2010 STRØMMEN. Gnr. 77, bnr. 313, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260166
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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no

PROAKTIV

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