

STRØMMEN

Fjellhammerveien 11B



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling v/Eirik Blix har  
gleden av å presentere  
Fjellhammerveien 11B!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

76/81 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

124 319,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2367.5 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 043 064,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

6 448,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 18 745,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

34 748,-

BYGGEÅR

2016

# Din megler



## Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

[eirik.blix@emera.no](mailto:eirik.blix@emera.no)

+47 467 65 086

Eirik er en serviceinnstilt megler som følger deg tett gjennom hele salgsprosessen – med stort fokus på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Med en tydelig strategi for hva som skaper effektive prosesser og sterke resultater, sikrer jeg at salget ditt blir både trygt og forutsigbart. Som født og oppvokst på Romerike har jeg svært god kjennskap til området og markedet – en fordel som gir deg ekstra trygghet gjennom hele prosessen.

Kunder beskriver meg som profesjonell, tillitsvekkende og resultatorientert. Jeg legger stor vekt på kvalitet i hvert ledd og sørger for tett oppfølging fra start til slutt – noe som gjør at både selgere og kjøpere sitter igjen svært fornøyde.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



# Lys og moderne 3-roms selveier fra 2016 - Garasjeplass - Solrik terrasse - Nærhet til tog & senter - Trappefri adkomst

Emera Eiendomsmegling v/ Eirik Blix har gleden av å presentere Fjellhammerveien 11B! Flott 3-roms fra 2016 med sentral beliggenhet på Strømmen, med nærhet til både tog, buss, kjøpesenter og matbutikker. Leiligheten ligger i 1. etasje med trappefri adkomst. Leiligheten har en praktisk entré med tilgang til innvendig bod, pent flislagt bad, åpen stue/kjøkkenløsning og 2 soverom. Videre er det stor terrasse, garasjeplass og kjellerbod.

#### Kvaliteter:

- Moderne 3-roms selveier
- Sentral beliggenhet på Strømmen
- Gangavstand til tog og buss
- Garasjeplass
- 2 romslige soverom
- Solrik terrasse
- Kjellerbod
- 1 stavs parkett
- Umiddelbar nærhet til turområder

Velkommen til visning!



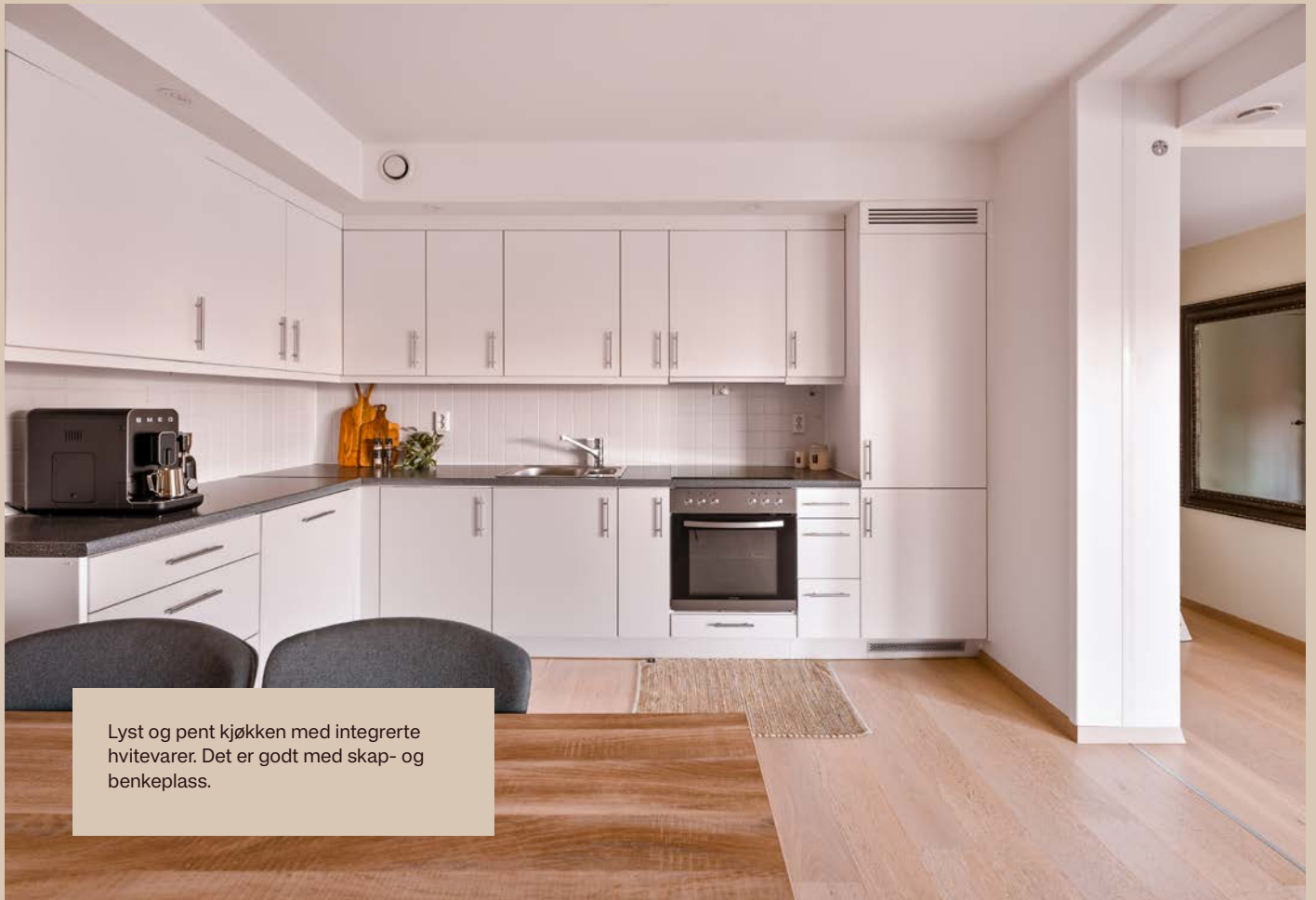
Gjennomgående god standard og 1-stavs parkett.





Velkommen inn! Innbydende og romslig  
entre med bod i tilknytning.

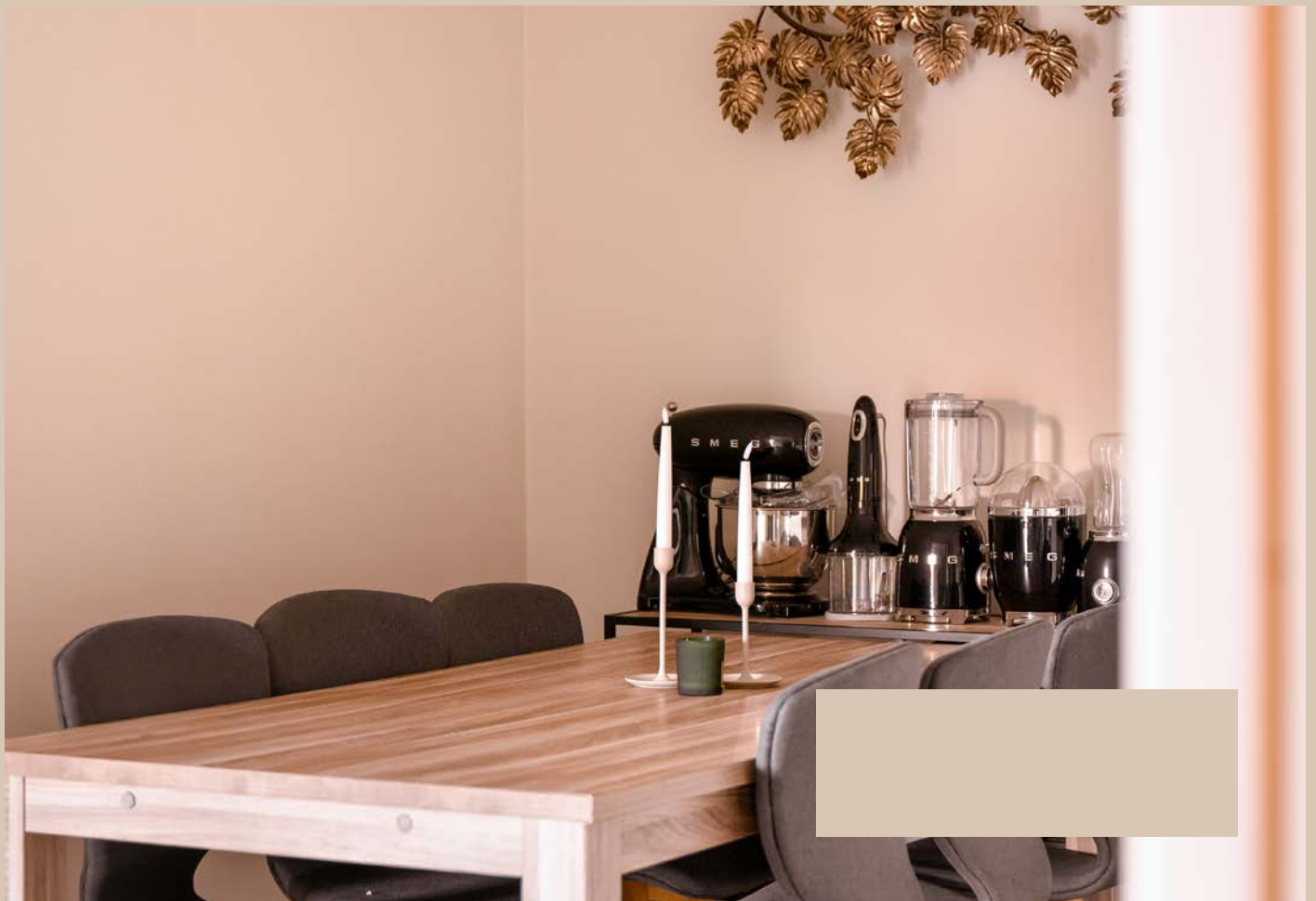




Lyst og pent kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass.



Det er god plass til en spisegruppe.



Åpen stue/kjøkken-løsning.





Leiligheten har en terrasse på ca. 13 kvm med gode solforhold.



Fellestomten er pent opparbeidet med steinbelagte områder, frodige prydbusker og stemningsfull



Hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement.





Delikat, flislagt baderom med gulvvarme.



Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin og







38  
39  
40

MULTIPARKING

Garasjeplass (nr 42) i felles anlegg medfølger.



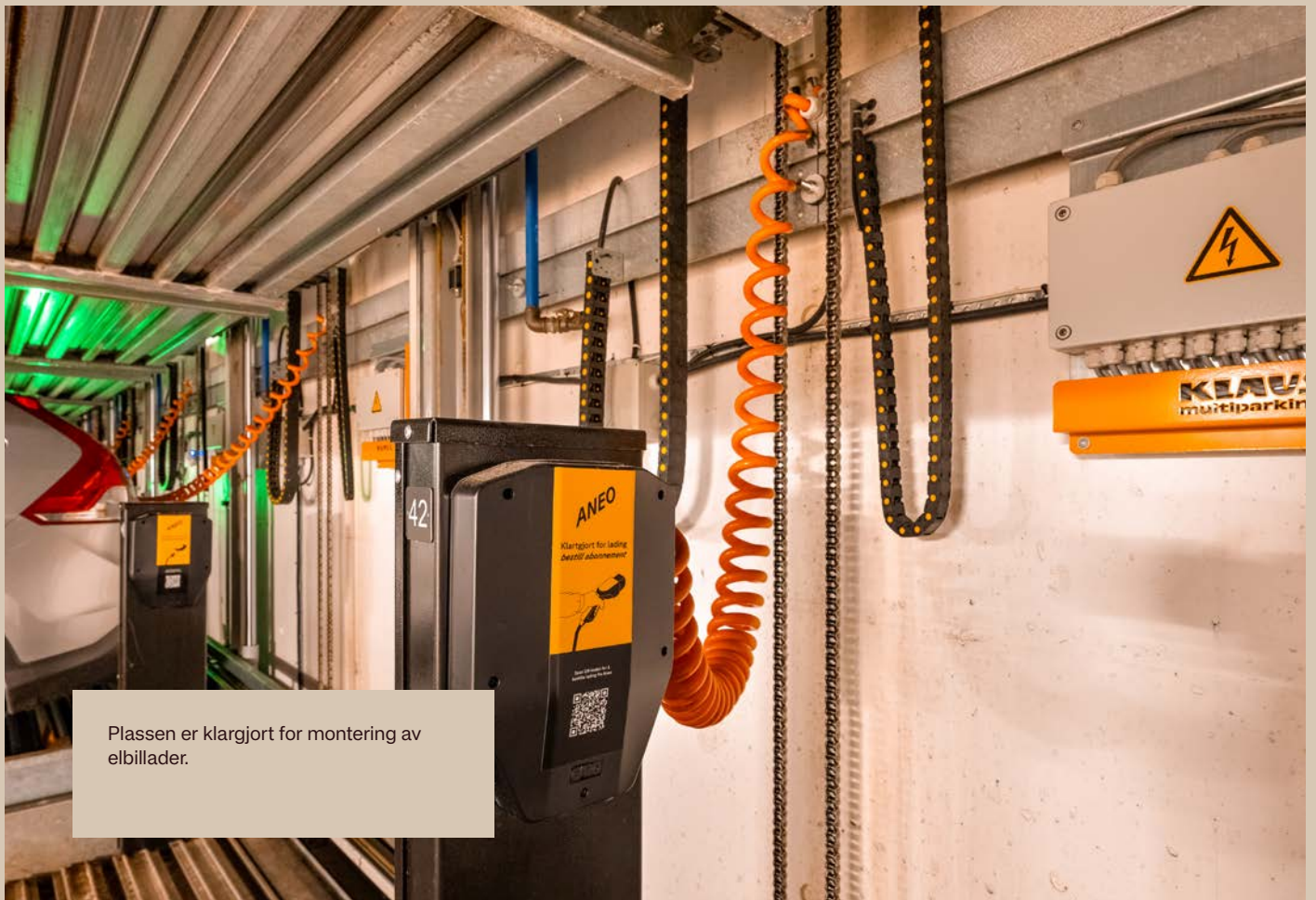
Portbrikke  
↓



B  
HØYRE SIDE

44  
45  
MULTIPARKING





Plassen er klargjort for montering av elbillader.



Fra boligen er det gangavstand til kjøpesenter, bussholdeplass og togstasjon, samt kort vei til





FFB\_5455.jpg

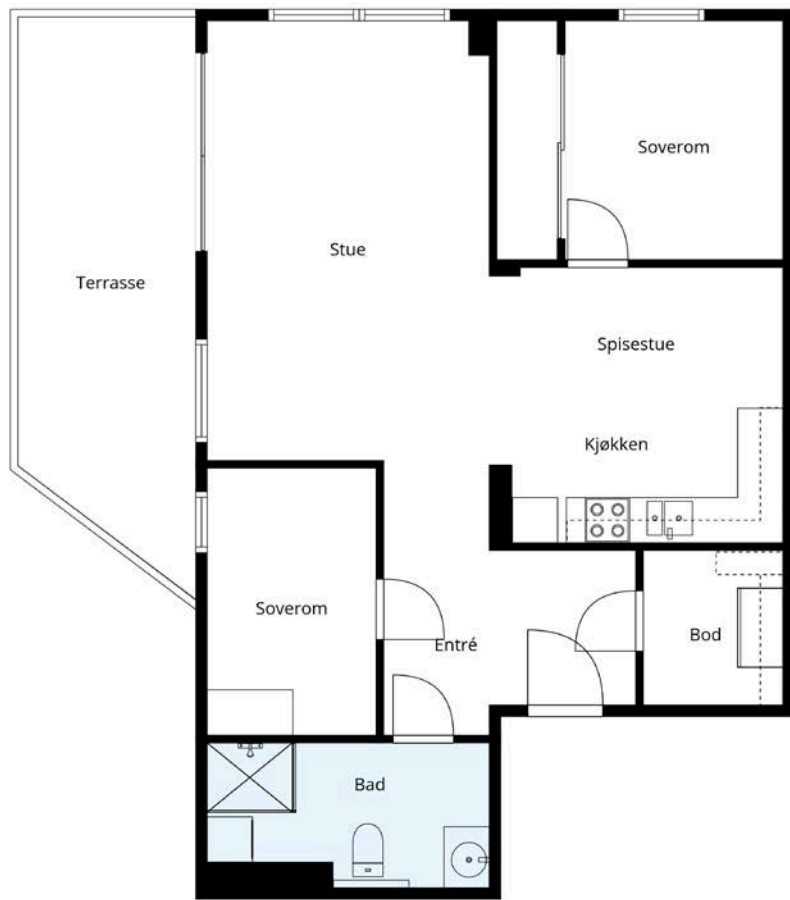


FFB\_5571.jpg



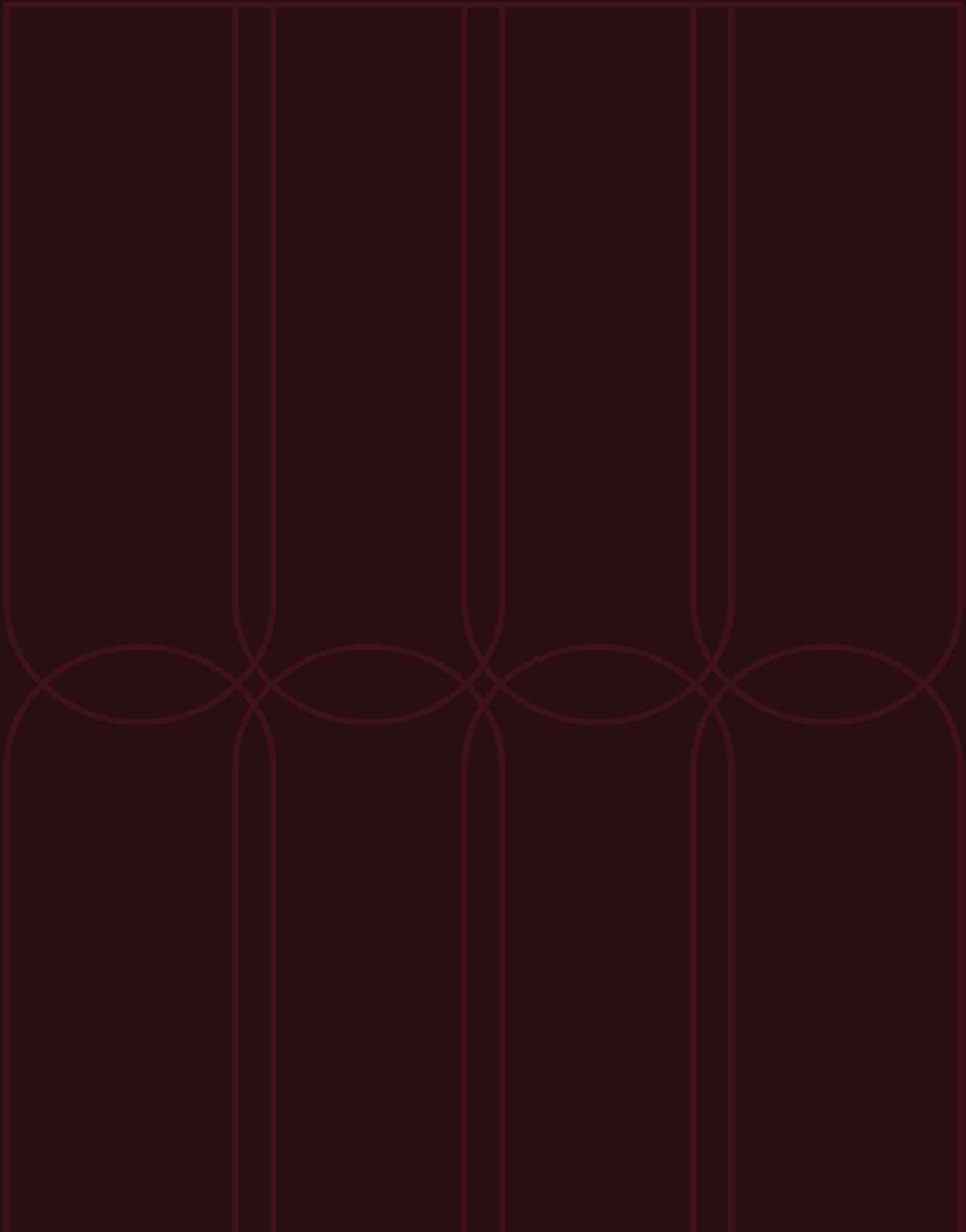
# Plantegning





FJELLHAMMERVEIEN 11B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 900 000

## Omkostning kjøper

4 900 000,- (Prisantydning)

18 745,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 969,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,-))

124 319,- (Omkostninger totalt uten Boligkjøperforsikring)

136 819,- (Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring)

5 043 064,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 043 064

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 448,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Avdrag og Renter Garasjelån:  
kr 300

Felleskostnader 1: kr 5 161

Fibernet: kr 30

Leie garasje: kr 620

Vedlikehold 2026: kr 337

Total: kr 6 448

Felleskostnader dekker bl.a. fjernvarme, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel samt øvrige driftskostnader.

## Kommunale avgifter

Informasjon: De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 18 745 pr. 31.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Boligbanken ASA

Rente: 6,70%

Type: Annuitetslån

Info per 31.03.26

Selskapets totale gjeld: ca. kr 787 309,-

Terminer: 12

Løpetid: 10.09.25 - 30.09.45

## Sikringsordning

Selskapet er ikke med i sikringsordning.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 34 748 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 125 000 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 500 000 (2024)

# Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Strømmen i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kort vei til en rekke fasiliteter, noe som gjør området til et attraktivt sted å

bosette seg. Det er også kort gangavstand til Thon Senter Strømmen.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre, med mer.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. En kort sykkeltur fra boligen, ligger Nebbusvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested. Her er det basseng, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Det er ca. 18 km. til Oslo sentrum og ca. 35 km. til Oslo Lufthavn Gardemoen.

## Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Strømmen stasjon som ligger 200 meter fra boligen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Lillestrøm, 9 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

## Parkering

Leiligheten disponerer en garasje plass.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2367.5 m<sup>2</sup>

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til idyllisk tursti, bussholdeplass, togstasjon og kjøpesenter, samt kort vei til treningssentre, spisesteder og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med steinbelagte områder, frodige prydbusker og stemningsfull utebelysning, og det er lekestativer og sittebenker til felles anvendelse i bakgården.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nybygg boligblokk med næringsdel - gnr 78 bnr 105, datert 13.05.2016. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
  - Gjenstående arbeider må være utført innen 20.06.2016
  - Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest; Komplettering av fasade mot nordøst.
- Ferdigstillelse av utomhusarbeider.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli

utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.05.2016.

## Innhold

1.etasje: Entre, bad, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom  
2.

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>  
TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entre, bad, stue, kjøkken, bod, soverom, soverom 2  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje  
13 m<sup>2</sup> Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Standard

Velkommen til Fjellhammerveien 11B, en innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med blant annet åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, flislagt baderom med gulvvarme samt innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>. Boligen holder en god standard, med byggeår fra 2016.

Entré:

Velkommen inn i et hyggelig inngangsparti med tilhørende praktisk bod. Leiligheten har trappefri adkomst og er utstyrt med callinganlegg. Det er vannbåren gulvvarme i entréen, som gir en komfortabel velkomst.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som gir en luftig og romslig atmosfære. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og mediemøblement. Herfra er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet har en lys og stilren innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med fryser.

Bad:

Delikat, flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Soverom:**

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

**Lagring:**

Boligen har en innvendig bod med adkomst fra entréen. I tillegg disponeres en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

**Overflater:**

- Gulv: Flis, parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlinger: Sparklet/pussede og malte overflater.

**Teknisk:**

- Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken.
- Sikringer av automatsikringer.

**Hvitevarer:** Følgende hvitevarer medfølger: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

**Innbo og løsøre:** Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Joachim Andre Mæhlum Kirkerud

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

## Byggemåte

Støpt plate mot grunn. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er reist som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med stående panel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings-sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

## LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > Innvendige dører

• Det er registrert svelleskader i listverk på bad. Svelleskader indikerer fuktpåvirkning. Dette kan skyldes vannsøl, kondens eller mangelfull tetting i overganger. Ved fortsatt fuktbelastning kan materialet brytes ytterligere ned og det kan oppstå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

• Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet.

Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

• Det er registrert sprekk i gulvflis ved slukrist. I tillegg mangler det fug rundt aktuell flis. Sprekk i flis og manglende fug kan medføre at vann trenger ned i underliggende konstruksjon ved belastning fra dusj/ vannsøl. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte vannskader over tid, særlig i et utsatt område rundt sluk. Forholdet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

• Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Fjellhammerveien 11B, 2010 STRØMMEN

Gnr. 78, bnr. 105, snr. 4, ideell andel 1/1

Gnr. 78, bnr. 105, snr. 51, ideell andel 1/51, sameietype: realsameie

i Lillestrøm kommune.

### Selger

Ba Tien Huynh Tran

### Sameie

Sameiet Fjellhammerveien 11

Organisasjonsnummer: 917293430

Eierseksjonssameiet Fjellhammerveien 11 (heretter kalt sameiet) består av 49 boligseksjoner (selveierleiligheter) og to næringsseksjoner (sammenslått til ett lokale), i tillegg 51 parkeringsplasser. Forretningskontor er i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: Polise SP5465842.1

Husdyr: Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Sameiet Fjellhammerveien 11".

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiseres ikke styregodkjennelse. Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av regnskap/budsjett for år 2024/2025. Ta kontakt for mer informasjon.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energiklasse

C

## Oppvarming

Radiatorer.

Vannbåren gulvvarme bad og entré.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bolig/kontor.

Eiendommen ligger ved siden av område som er regulert til (bolig/forretning/kontor/lettindustri/bensinstasjon/servering).

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/78/105/4:

08.07.1937 - Dokumentnr: 1534 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: AS Glommen Træsliperi AS til stolpefeste

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 1059 - Skjønn  
Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1989 - Dokumentnr: 8294 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 500469 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:25

Gjelder tilkoblingspunkt for vann og avløp til Slora  
Flerbrukshall

Overført fra: Knr:3205 Gnr:78 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler skal utleie meddeles styret og forretningsfører for registrering. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Gebyr til forretningsfører belastes eier av seksjonen pr. utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Seksjonen er nesten overbelånt, da summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Hvis det blir tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handelen kun gjennomføres dersom eventuelle fremtidige utleggstagere er villige til å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper informert om eventuell utvikling i saken. For å sikre en smidig gjennomføring av handelen, er det både ønskelig og fordelaktig at overtakelsen skjer så snart som mulig.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 35 500,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Grunnpakke (info kommune og forretningsfører m.m) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. fotograf, boligfilm, stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm kr 23 500,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 200,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 530,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 79 930,00  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner  
eirik.blix@emera.no  
Tlf: 467 65 086

Ole Andre Haugen  
Eiendomsmegler | Partner  
ole.andre.haugen@emera.no  
Tlf: 908 58 944

## Ansvarlig megler

Eirik Blix  
Eiendomsmegler | Partner  
eirik.blix@emera.no  
Tlf: 467 65 086

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

03.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

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

FJELLHAMMERVEIEN 11B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260085	
Selger 1 navn	
Ba Tien Huynh Tran	
Gateadresse	
Fjellhammerveien 11B	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 04260085

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

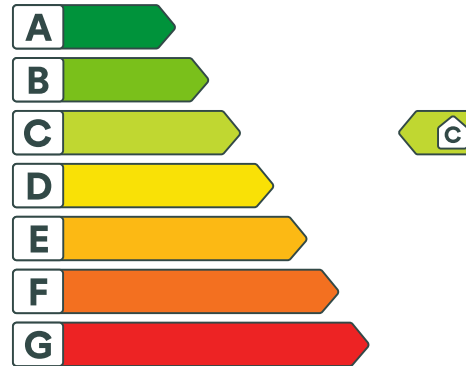
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ba tien huynh Tran	99cbd7ba7365dd2234a8 620029ab82a1021aca58	17.03.2026 14:55:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260085

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



Adresse <b>Fjellhammerveien 11B, 2010 STRØMMEN</b>	
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276697</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300489438</b>
Gårdsnummer <b>78</b>	Bruksnummer <b>105</b>
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0104</b>



## 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 <b>2016</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**126,60 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**138,05 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 492 kWh**



## Fjellhammerveien 11B, 2010 STRØMMEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fjellhammerveien 11B, 2010 STRØMMEN



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 8: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:  
Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Fjellhammerveien 11 (heretter kalt sameiet) består av 49 boligseksjoner (selveierleiligheter) og to næringsseksjoner (sammenslått til ett lokale), i tillegg 51 parkeringsplasser.

Forretningskontor er i Lillestrøm kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av seksjonen og øvrig areal som er knyttet til bruksenheten, samt en ideell andel av boligsameiets fellesarealer.

Parkeringsanlegget eies av seksjon/seksjonseier der dette eksplisitt kommer frem av en kjøpskontrakt. Parkeringsplassene skal kun selges og leies ut til seksjonseierne i sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av kjøpskontrakt; plantegninger; eierseksjonsloven; disse vedtekter, samt ev. trivsels-/husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellessarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlige ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3 FELLESUTGIFTER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnad.

Fellessutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk med mindre annet følger av disse vedtekter eller fordelingsnøkkel som er eller blir vedtatt.

Kostnader knyttet til parkeringsanlegget skal dekkes mellom de som eier parkeringsplasser.

Fellessutgifter forbundet med parkeringsanlegget fordeles forholdsmessig mellom eierne av parkeringsplassene, slik at en eier av en parkeringsplass betaler en 1/51-del av drift- og vedlikeholdskostnadene forbundet med driften av parkeringsanlegget, inkludert, men ikke begrenset til strøm, renhold, skilting og markering.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksrett svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Innendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut – for egen regning – den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

## Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:  
Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader

### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

### § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. I tillegg til at sameiet kan kreve gebyr for å fremskaffe opplysninger til eiendomsmegler i forbindelse med markedsføring og salg, kan sameiet kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret. Dette gjelder også salg og utleie av parkeringsplasser. Ved utleie av seksjon er eier ansvarlig for riktig betaling av sameiets fellesutgifter.

Alle seksjonseiere er pliktig til å melde fra til styret om leietakers personlige opplysninger innen 14 dager etter innflytting. Dette gjelder også garasjeplasser. Det påløper et gebyr, på kr 1.500,- når utleier bytter leietaker. Dette for å dekke utgifter ved registrering av nye beboere. Hvis utleier glemmer å melde fra om ny leietaker påløper et ekstra gebyr på kr 500,-.

### § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre, som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, samt ett varamedlem. Styret kan ha kun 3 medlemmer inklusive styreleder. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, 1 styremedlemmer for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år. Styrets leder velges særskilt, og for 1 år av gangen.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Medlemmene i styret kan selv velge å motta deler eller hele sitt honorar ved gavekort.

### § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov

om eierseksjoner – å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

### §10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager – høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan – om det er nødvendig – innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, og tydelig framgå hva det skal stemmes over.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve

## Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:

Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

### § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskap og budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av samlede stemmeantall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne sier seg enige.

### § 13 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Den enkelte seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret har for øvrig ansvar for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med regnskapsloven.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

## Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:

Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

### § 15 FORRETNINGSFØRER

Styret skal ha forretningsfører. Det hører ellers inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### §16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### § 17 FRAVIKELSE

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

### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

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

### § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Der det etter vedtektene er spesifisert ytterligere vilkår for endringer må disse vilkårene i tillegg være oppfylt.

### § 20 OVERTAKELSE AV INNGÅTTE AVTALER

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av seksjonseierne

### § 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# Husordensregler for Sameiet Fjellhammerveien 11

## 1. Innledning

Sameiet Fjellhammerveien 11 er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr 78 bnr 105 i Skedsmo kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte eierne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hvert enkelt eiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av sameiemøte.

## 2. Alminnelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.
- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

## 3. Skader

- 3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørrydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan. Dette gjelder i snørike perioder. Ellers foregår snørydding i forståelse med de involverte eierne (de som bor under snø rydderen) eller på faste snøryddingsdager

- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte eier.
- 3.4 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

#### **4. Bygningsmessige forandringer**

- 4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- 4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

#### **5. Fellesareal**

- 5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.
- 5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg.
- 5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

#### **6. Renhold, barnevogner og sykler**

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene
- 6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

#### **7. Søppel**

- 7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

#### **8. Dyrehold**

- 8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Sameiet Fjellhammerveien 11".

## **9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy**

- 9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.
- 9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.
- 9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjelegget eller i fellesarealene. Vask av motorvogn i garasjelegget må bare skje på anvist plass dersom slikt er etablert, idet løsemidler kan ødelegge dekket. Enkelt reparasjonsarbeide som ikke er til sjenanse for andre, kan likevel aksepteres.
- 9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjelegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.
- 9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauert uten varsel for eiers regning.

## **10 Dugnad**

- 10.1 Styret kan innkalle til dugnad med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

Lillestrøm, 24.05.2016

## Sameiet Fjellhammerveien 11

### Regler for dyrehold i Sameiet Fjellhammerveien 11.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

#### Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Skedsmo kommune.

Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

*"1. På offentlig sted i Lillestrøm sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."*

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor egen inngang.

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

*"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."*

- b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenerer omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- d) Eier av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Fjellhammerveien 11.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på sameiemøte.

Lillestrøm, 24.05.2016

Tegnforklaring:

- Kjørevei
- Gangveg
- Jernbane
- Park
- Bolig / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1161 - Barnehage
- 2015 - Gang- sykkelveg

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- Andre bestemmelshjemler
- RpFareSone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense

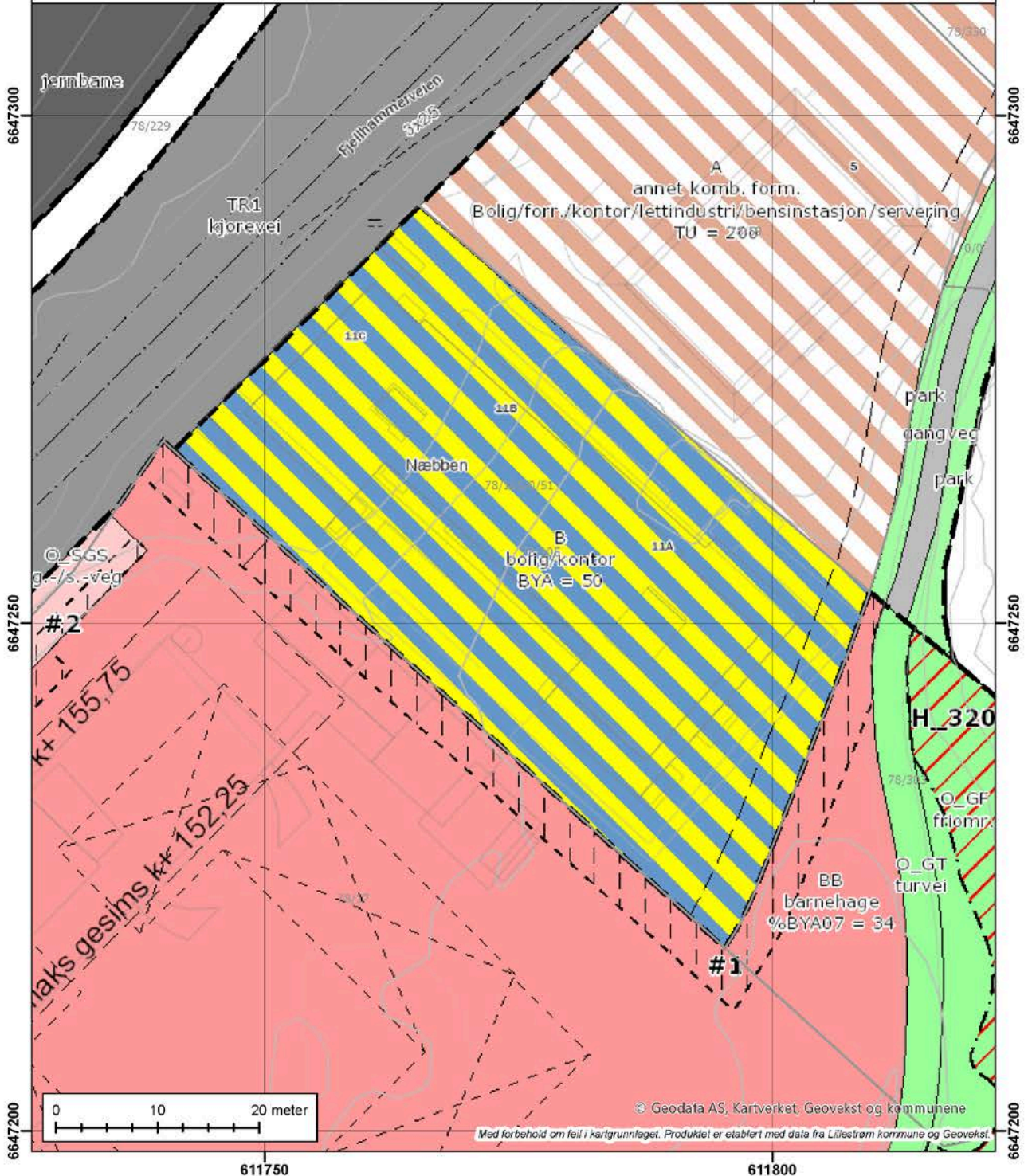
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 22.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Lillestrøm  
kommune

# Kommuneplan

Tegnforklaring:

78/105/0/4




Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 22.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

## KpArealformålOmråde

-  Boligbebyggelse, nåv.
-  Sentrumsformål, nåv.
-  Idrettsanlegg, nåv.
-  Veg, nåv.
-  Kollektivnett, nåv.
-  Naturområde, nåv.

-  Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

## KpHensynssoneOmråde

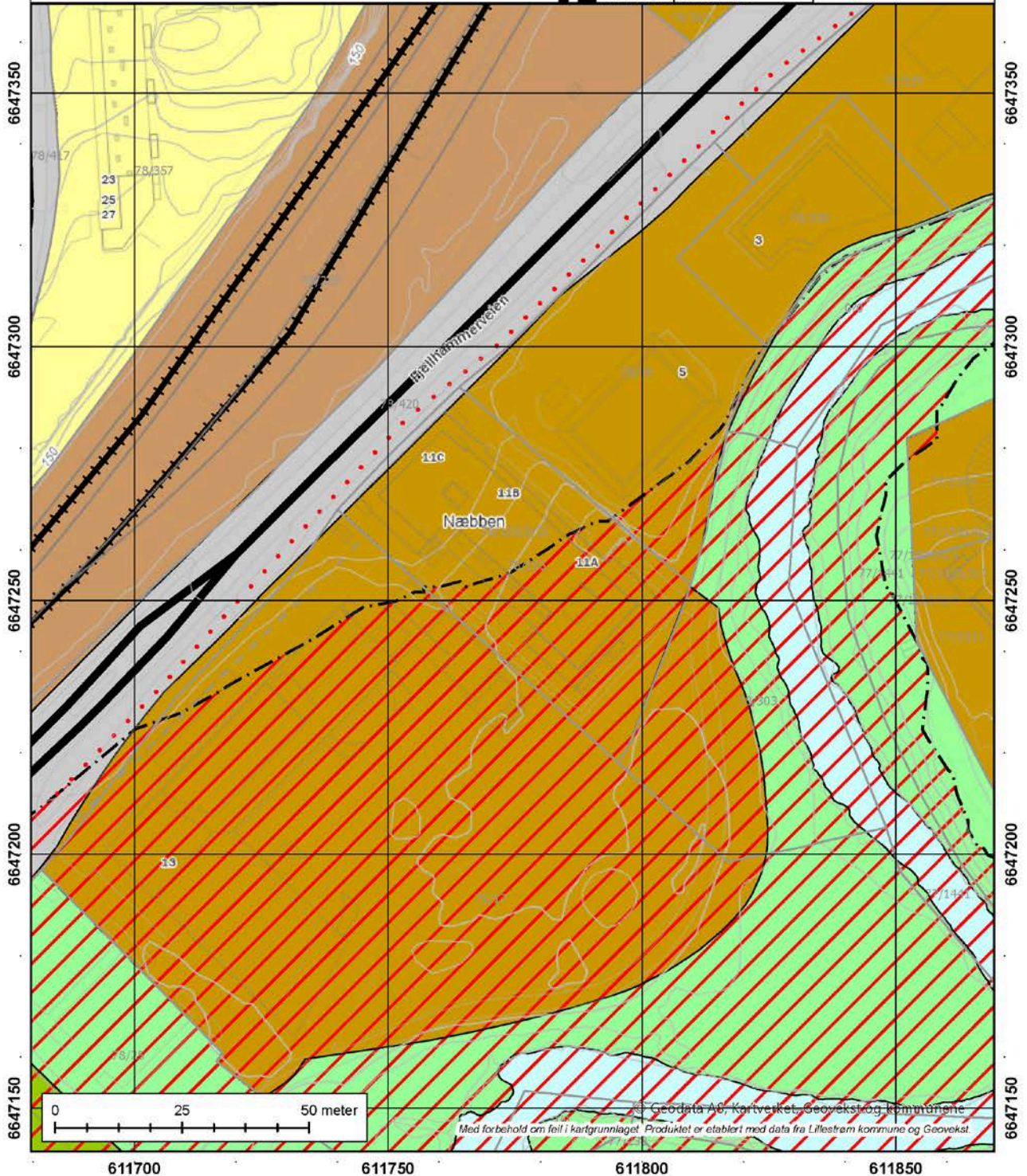
 Kp Faresone

## KpJuridiskLinje

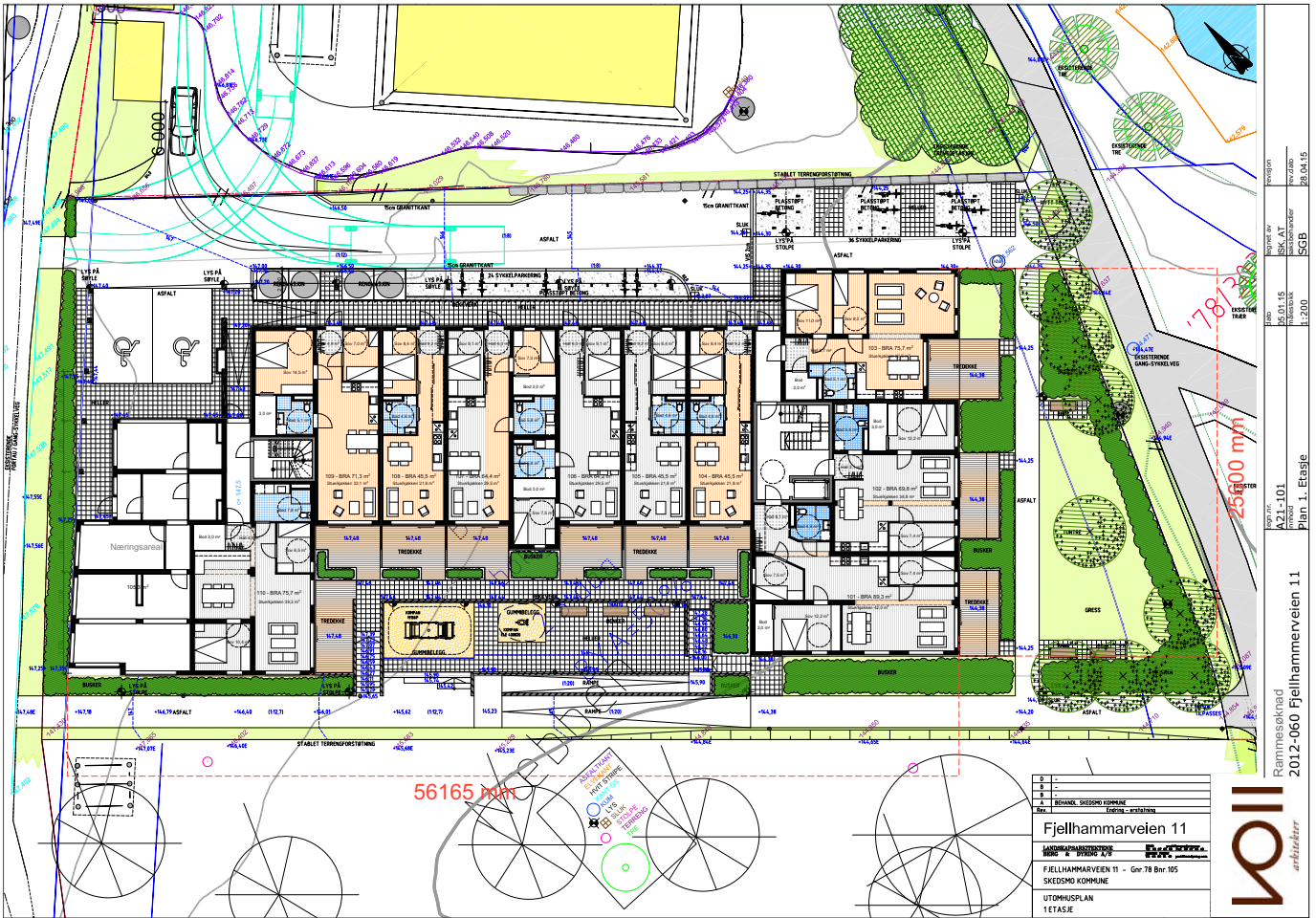
 Byggegrense

## KpSamferdsellinje

-  1122 - Hovedvei N
-  1125 - Adkomstvei N
-  1130 - Gang- sykkelvei F
-  1151 - Jernbane N
-  Arealformålsgrense
-  Kommuneplanområde



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene  
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

Rammesøknad  
2012-060 Fjellhammarveien 11

Plan 1. Etasje

Opp. nr. AZ1-101  
Søkn. nr. 1:200  
Søkn. dato 28.04.15  
Søkn. vedtatt 28.04.15  
Søkn. vedtatt av SGB

Byggherrens navn: SKESSHO KOMMUNE  
Prosjektleder: SKESSHO KOMMUNE  
Arkitekt: LOII arkitektur

# Nabolagsprofil

Fjellhammerveien 11B - Nabolaget Sagdalen - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Strømmen stasjon Linje 375, 381, 385	3 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 18.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	19 min 19.2 km

## Skoler

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

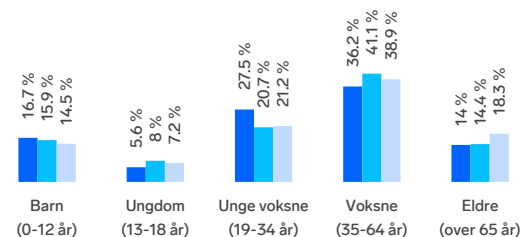
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagdalen	1 783	851
Skedsmørket	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	12 min 0.9 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km




## Dagligvare

Meny Strømmen	6 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	8 min




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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

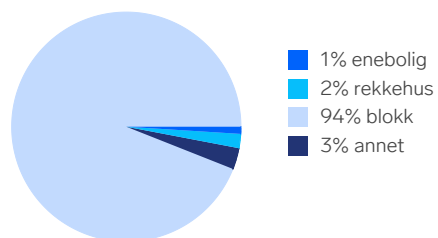
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100





## Sport

-  Slora - Slora 7 min   
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.6 km
-  Sagdalen barneskole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Strømmen 8 min 
-  Just Padel Fjellhamar 20 min 

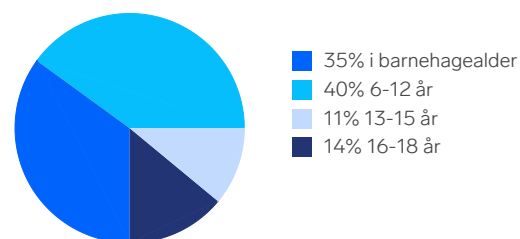
## Boligmasse



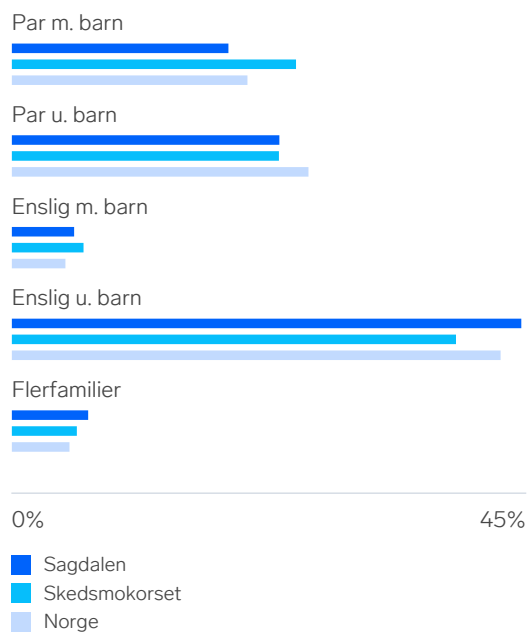
## Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 8 min 
-  Boots apotek Strømmen 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

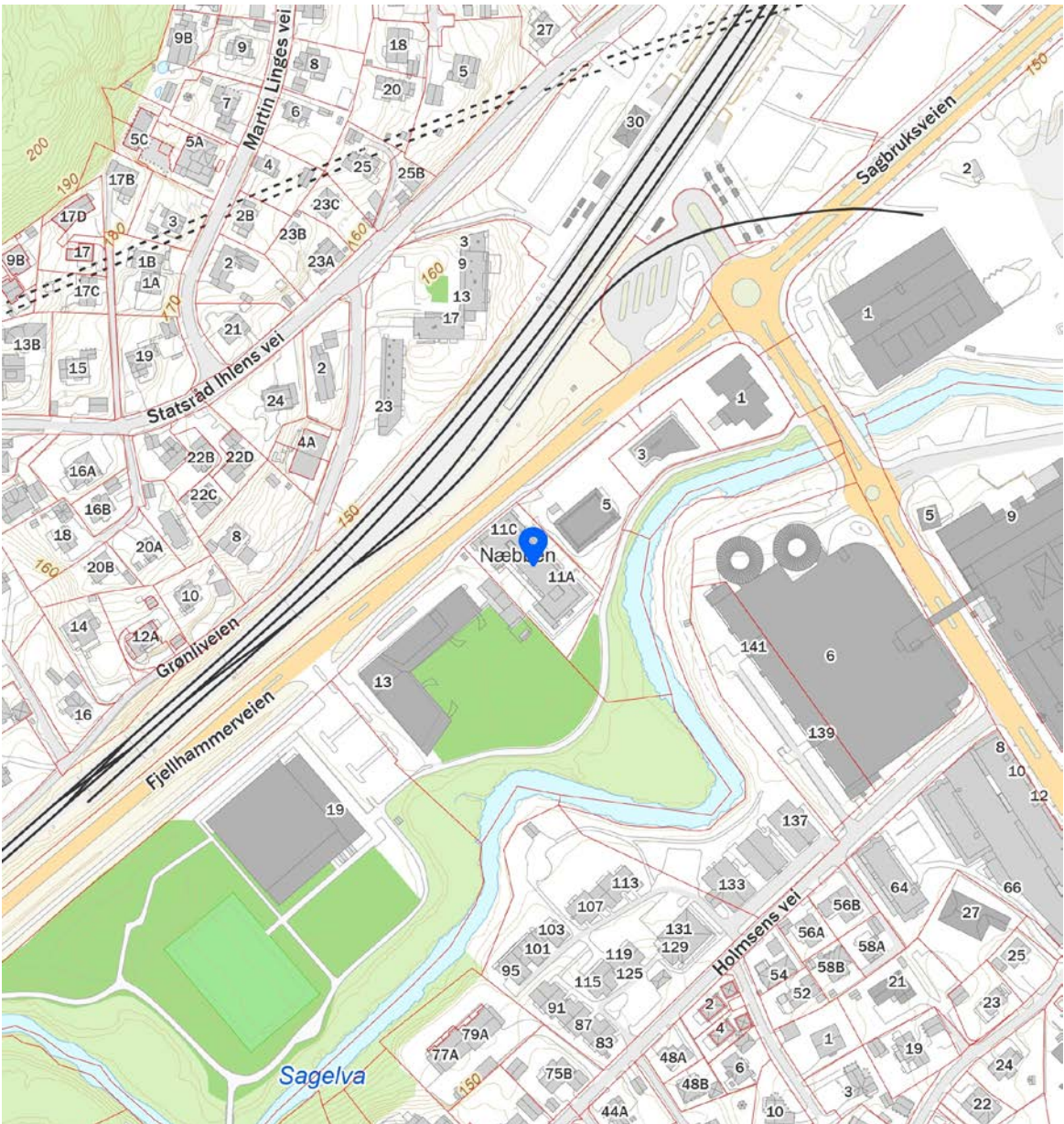
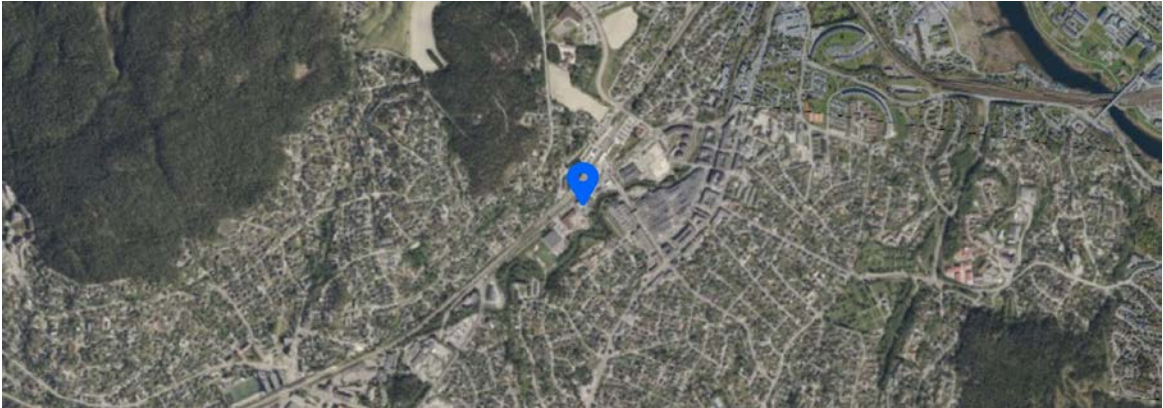


## Familiesammensetning



## Sivilstand

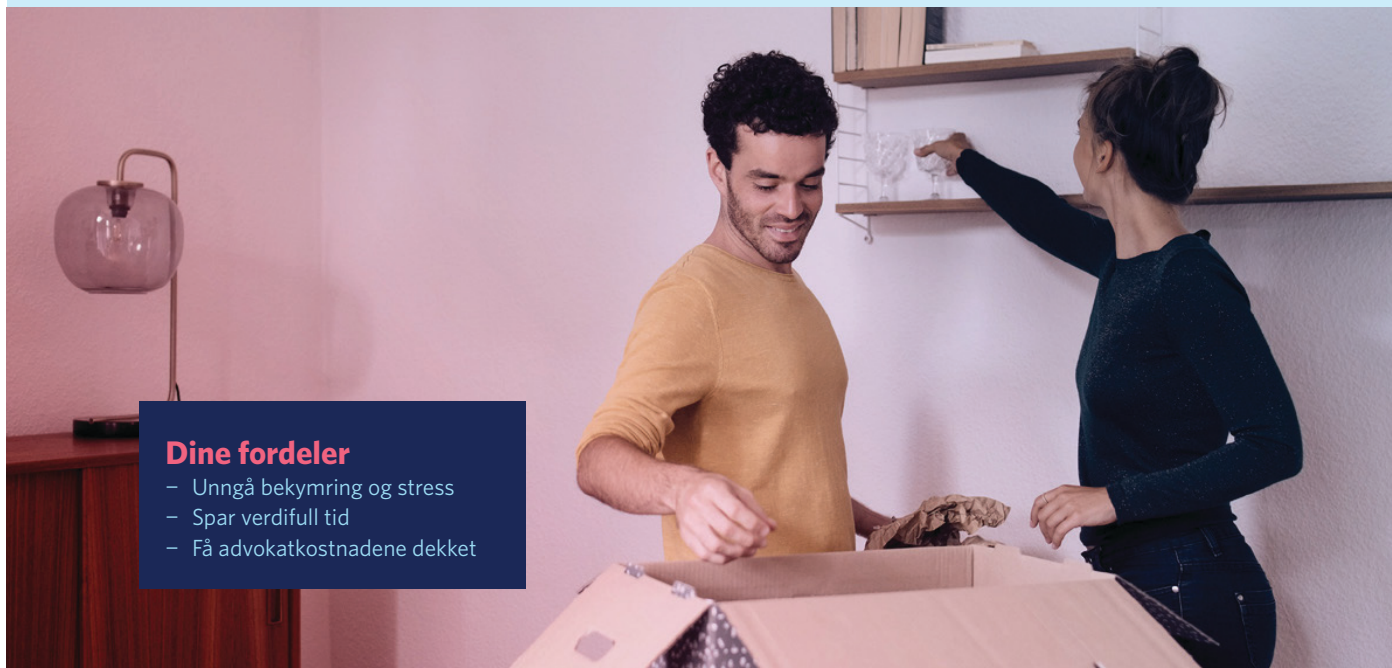
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

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



Eirik Blix  
Eiendomsmegler | Partner

[eirik.blix@emera.no](mailto:eirik.blix@emera.no)  
+47 467 65 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Eirik Blix  
eirik.blix@emera.no  
467 65 086

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING